

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 8 de octubre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Cortes y Graena (Granada), aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 de marzo de 1994.

ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del municipio de Cortes y Graena (Granada), fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 de marzo de 1994. Dicho Acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada núm. 62, de 6 de mayo de 1994, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 18 de septiembre de 2014 y núm. 6232, ha sido inscrito el citado instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, que regula las bases de régimen local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los ayuntamientos, del texto de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida a las Normas Urbanísticas de los Planes, y que es de aplicación no sólo a los Planes cuya aprobación definitiva corresponde a los Municipios, sino también a los Planes Urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo el planeamiento municipal, aun cuando sea aprobado por órgano urbanístico no local.

Con fecha 26 de julio de 2019, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Cortes y Graena para que procediera a la publicación de la normativa urbanística, advirtiéndole que en caso de no realizarla se llevaría a cabo desde la Delegación Territorial. Transcurridos los tres meses otorgados como plazo en el requerimiento no consta que haya procedido dicha publicación.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

RESUELVO

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del municipio de Cortes y Graena (Granada), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 9 de marzo de 1994, en los términos que se contiene en el siguiente anexo.

ANEXO 1: NORMATIVA URBANÍSTICA.

Granada, 8 de octubre de 2020.- El Delegado, Antonio Jesús Granados García.

AYUNTAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

DILIGENCIA: Para hacer constar que las Presentes Normas subsidiarias de Planeamiento han sido aprobadas INICIAL en pleno de fecha 9/10/92

EL SECRETARIO

Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo



AYUNTAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

DILIGENCIA: Para hacer constar que las Presentes INDICE subsidiarias de Planeamiento han sido aprobados PROFESIONAL en pleno de fecha 30/7/93

EL SECRETARIO

TITULO I - NORMAS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES

CAPITULO I - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

- 1.1.- Contenido de las Normas.
- 1.2.- Ambito de Aplicación.
- 1.3.- Fines y Objetivos de su promulgación.
- 1.4.- Determinaciones.
- 1.5.- Vigencia, revisiones y modificación.
- 1.6.- Efectos de la aprobación de estas Normas.
- 1.7.- Obligatoriedad de la observancia de la figura de planeamiento
- 1.8.- División del territorio. Clasificación del suelo.

CAPITULO II - PROCEDIMIENTOS. NORMAS DE ACTUACION E INTERVENCION.

- 2.1.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias.
 - 2.1.1.- Suelo urbano.
 - 2.1.2.- Suelo urbanizable.
 - 2.1.3.- Suelo no urbanizable.
- 2.2.- Sistemas generales y locales.
- 2.3.- Sistemas de actuación.
 - 2.3.1.- Compensación.
 - 2.3.2.- Cooperación.
 - 2.3.3.- Expropiación.
- 2.4.- Consulta Urbanística.
 - 2.4.1.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - 2.4.2.- Cédula Urbanística.
- 2.5.- Actos sujetos a licencias.
- 2.6.- Disposiciones generales sobre las licencias.
 - 2.6.1.- Conocimiento y competencia.
 - 2.6.2.- Solicitudes de licencias.
 - 2.6.3.- Régimen general de las licencias.



NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

I



- 2.7.- Tramitación de las licencias.
 - 2.7.1.- Licencia de apertura de establecimientos públicos.
 - 2.7.2.- Tramitación de licencias en suelo urbano.
 - 2.7.3.- Tramitación de licencias en suelo no urbanizable
 - 2.7.4.- Normativa legal de aplicación a las normas contenidas en los apartados relativos a las licencias.

CAPITULO III - NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

- 3.1.- Red de transporte.
 - 3.1.1.- Protección de carreteras y caminos.
 - 3.1.2.- Vías férreas.
 - 3.1.3.- Servidumbres aeronáuticas.
 - 3.1.4.- Energía eléctrica, alta tensión.
 - 3.1.5.- Protección de cauces públicos, lagos y embalses.
- 3.2.- Medio ambiente.
 - 3.2.1.- Protección de aguas para abastecimiento Público y Privado.
 - 3.2.2.- Protección de aguas en relación con los vertidos industriales.
 - 3.2.3.- Normas de protección de embalses.
 - 3.2.4.- Protección de la riqueza piscícola.
 - 3.2.5.- Contaminación atmosférica.
 - 3.2.6.- Pescaderías, carnicerías y vaquerías.
 - 3.2.7.- Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.
 - 3.2.8.- Fábricas de cemento.
 - 3.2.9.- Vehículos de motor.
 - 3.2.10.- Ruidos y vibraciones.
 - 3.2.11.- Explosiones e incendios.
 - 3.2.12.- Riesgos mecánicos.
- 3.3.- Ecosistemas y paisaje.
 - 3.3.1.- Disposiciones generales.
 - 3.3.2.- Concurso de embellecimiento de pueblos.
 - 3.3.3.- Silos para cereales y depósito de agua.



- 3.3.4.- Nuevas carreteras.
- 3.3.5.- Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto
- 3.3.6.- Repoblaciones forestales.
- 3.3.7.- Servicios de carretera.
- 3.3.8.- Anuncios y carteles.
- 3.3.9.- Edificación.
- 3.3.10.- Basureros y estercoleros.
- 3.3.11.- Imágenes y símbolos en las cumbres de montería.
- 3.3.12.- Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, etc.
- 3.3.13.- Parajes naturales.
- 3.3.14.- Singularidades paisajísticas.
- 3.3.15.- Edificios existentes de interés para el paisaje de la zona.
- 3.3.16.- Zonas rurales y yacimientos arqueológicos.
- 3.3.17.- Protección de cauces y riberas de ríos en sus márgenes.
- 3.3.18.- Zonas de protección de vistas.

TITULO II - NORMAS GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION

CAPITULO IV - NORMAS REFERENTES A LA EDIFICACION.

- 4.1.- Definiciones y generalidades.
 - 4.1.1.- Solares y parcelas.
 - Solar.
 - Parcela edificable.
 - Parcela mínima.
 - 4.1.2.- Alineaciones, rasantes y retranqueos.
 - Alineaciones oficiales.
 - Alineaciones actuales.
 - Fincas fuera de línea.
 - Rasantes oficiales.
 - Rasantes del terreno.
 - Retranqueos.
 - 4.1.3.- Alturas.
 - Altura de edificación.



- Altura libre de pisos.
- Altura de pisos o plantas.
- Determinación de alturas.
- Construcciones permitidas por encima de la altura.

4.1.4.- Superficies y aprovechamientos.

- Superficie ocupada.
- Superficie construida o edificada.
- Superficie máxima de ocupación.
- Edificabilidad neta.

4.1.5.- Sótanos y semisótanos.

- Sótanos.
- Semisótanos.

4.1.6.- Entrantes, salientes y vuelos.

- Generalidades.
- Retranqueos.
- Cuerpos volados cerrados.
- Balcones o voladizos abiertos.
- Miradores.
- Salientes no estructurales.

4.1.7.- Patios.

- Patios interiores o de parcela.
- Patios abiertos a fachada.
- Patios mancomunados.

4.1.8.- Cerramientos y cercas.

4.1.9.- Servidumbres urbanas.

4.1.10.- Obras en edificios fuera de Ordenación.

4.1.11.- Conservación de edificios.

4.2.- Condiciones higiénico-sanitarias de los edificios.

4.2.1.- Abastecimiento de agua y saneamiento.

4.2.2.- Suministro de energía eléctrica.

4.2.3.- Condiciones mínimas de las viviendas.

4.2.4.- Condiciones acústicas, de aislamiento y de protección contra incendios.

PLAN DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

4



- 4.3.- Ordenación de la edificación.
 - 4.3.1.- Edificación en manzana cerrada.
 - 4.3.2.- Edificación en bloques aislados.
 - 4.3.3.- Edificación en viviendas unifamiliares.
 - 4.4.4.- Edificación bioclimática.
- 4.4.- Condiciones generales de uso.
 - 4.4.1.- Uso residencial.
 - 4.4.2.- Uso industrial.
 - 4.4.3.- Uso público.
 - 4.4.4.- Simultaneidad de usos.
 - 4.4.5.- Compatibilidad e incompatibilidad de Usos.
 - 4.4.6.- Modificación de Usos.
- 4.5.- Condiciones estética de edificios y construcciones.

CAPITULO V - NORMAS REFERENTES A LA URBANIZACION.

- 5.1.- Ambito de aplicación.
- 5.2.- Proyectos de urbanización.
- 5.3.- Características y condiciones de vías de circulación rodada o peatonal.
- 5.4.- Abastecimiento de agua e hidrantes de riego e incendio.
- 5.5.- Saneamiento.
- 5.6.- Condiciones de depuración y vertido.
- 5.7.- Energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.8.- Otros servicios.

TITULO III - REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CAPITULO VI

PLAN DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA 5



6.1.- Derechos y deberes básicos de los propietarios.

6.1.1.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

6.1.2.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

6.2.- Facultades urbanísticas de la propiedad.

6.2.1.- Adquisición del derecho a: urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación.

6.3.- Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

6.4.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

6.5.- Sistemas de actuación.

6.6.- Delimitación de Unidades de Ejecución.

6.7.- SUELO URBANO

6.7.1.- Ordenanza 1.

6.7.2.- Ordenanza 2.

6.7.3.- Ordenanza 3.

6.7.4.- Zona correspondiente a los aparcamientos.

6.7.5.- Zona correspondiente al uso industrial.

6.7.6.- Espacios libres.

6.8.- SUELO URBANIZABLE.

6.9.- ORDEN DE PRIORIDADES Y PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE ESTAS NORMAS

TITULO IV.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO VII.

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

6



7.1.- Concepto.

7.2.- Destino.

7.3.- Prohibiciones y autorizaciones de carácter general.

7.4.- Afecciones urbanísticas.

7.5.- Clasificación.

7.6.- Acciones características permitidas y prohibidas según su clasificación.

7.6.1.- Suelo No Urbanizable de Protegido.

7.6.2.- Suelo no urbanizable ordinario.

7.7.- Concepto de Núcleo de Población y medidas que imposibiliten su formación.



TITULO I - NORMAS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES

CAPITULO I - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

1.1.- CONTENIDO DE LAS NORMAS.

Las presentes Normas se redactan en cumplimiento de lo establecido en el artículo 75.b del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y contienen los documentos señalados en el artículo 80.2 de la citada Ley.

1.2.- AMBITO DE APLICACION.

El ámbito territorial sujeto a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento alcanza a la totalidad del término municipal de Cortes y Graena.

Quedará sujeta por tanto a la presente Normativa toda actividad urbanística relativa al uso del suelo y la edificación que se desarrolle dentro del espacio físico a que se refiere el párrafo anterior.

1.3.- FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION.

Tienen por finalidad la ordenación urbanística completa de su territorio (art. 75.b), clasificando el suelo en:

- Urbano, delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada.
- Apto para urbanizar, delimitando su ámbito territorial y fijando sus usos globales y niveles de intensidad.
- No urbanizable, fijando en su caso, normas de protección.



Su objetivo es conseguir, mediante el establecimiento de un conjunto de normativas y determinaciones, un aprovechamiento racional de sus recursos naturales que lleve aparejado la potenciación de sus connotaciones ambientales, paisajísticas, culturales e históricas del medio rural y urbano.

1.4.- DETERMINACIONES.

Son las establecidas en el art. 78 del Texto Refundido de la citada Ley.

1.5.- VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

a).- **VIGENCIA.** Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva en el B.O.P., y tendrán vigencia indefinida (art. 125 del T.R. de la L.S.), en tanto no sean revisadas o modificadas.

Se han previsto para un periodo de ocho años, sin perjuicio de la revisión anticipada cuando concurren algunas de las circunstancias previstas en el párrafo siguiente.

b).- **REVISIÓN.** Se recomienda la revisión de éstas normas a los ocho años de la fecha de su aprobación definitiva, o bien cuando se cumplan cualquiera de las siguientes situaciones:

- Cuando los supuestos y previsiones hayan quedado obsoletos, por la variación sustancial de las formas o ritmos de vida de carácter socio-económico que incidan en el desarrollo urbanístico del municipio, haciéndose necesario la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio. La Revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento vigente. (art. 126.4 del T.R. de la Ley del Suelo)



- Cuando se agote la capacidad del planeamiento.
- Cuando así lo establezca una Figura de Planeamiento de rango superior.

c).- MODIFICACION. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del planeamiento se consideraran como modificaciones del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo (art.125.5 de la citada Ley), siempre que no se altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma que haga necesaria una revisión global.

Las propuestas de modificación, a iniciativa del Municipio o las que promueva la Comisión Provincial de Urbanismo, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de su incidencia en la ordenación general.

La tramitación de su revisión o modificación se sujetará a las mismas disposiciones que rigen la aprobación de las mismas.

1.6.- EFECTOS DE LA APROBACION DE ESTAS NORMAS.

Comportará dicho acto la aplicación de las disposiciones establecidas en los artículos 131 a 137 del T.R. de la L.S.

No serán de aplicación en estas Normas, según se establece en la Disposición Adicional Primera de la citada Ley, las disposiciones específicas relativas a la Delimitación de Areas de Reparto, Cálculo del Aprovechamiento Tipo y Definición del Aprovechamiento susceptible de apropiación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 y 2.

1.7.- OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTÉS Y GRAENA 10



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en las presentes Normas, así como a los Proyectos, Estudios de Detalle, Normas u Ordenanzas que se aprueben con arreglo a las mismas. (Art. 134 del T.R. de la Ley del Suelo).

Con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos que indican los párrafos siguientes, podrá el Ayuntamiento autorizar usos u obras no previstos en la figura de planeamiento por:

- Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.
- No dificultar la ejecución de la figura o de las que, en desarrollo de la misma, se aprueben.

La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario. Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y de la cesación y demolición de los usos y obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral serán de cuenta del autorizado.

1.8.- DIVISION DEL TERRITORIO. CLASIFICACION DEL SUELO

A partir de la aprobación de estas Normas, a efectos de diferenciar el régimen jurídico del suelo y permitir su desarrollo y correcta aplicación de esta Normativa, el territorio del término municipal queda dividido en:

- **Suelo urbano:** constituirán este tipo de suelo los terrenos comprendidos dentro de la línea grafiada en el plano para tal fin, por reunir los requisitos establecidos en el artículo 10 del T.R. de la L.S.

PLAN DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA II



Carlos Malagón S.L.- Arquitectura y Urbanismo

- **Suelo apto para urbanizar:** son aquellas áreas que se declaren aptas para la urbanización en los planos correspondientes.

- **Suelo no urbanizable:** constituyen el suelo no urbanizable el resto del Término Municipal no incluido en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los apartados anteriores.

- **Áreas de protección especial:** integran éstas aquellas partes del territorio calificadas como suelo no urbanizable, y que las Normas otorgan una protección especial, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora o el equilibrio ecológico.

CAPITULO II.- PROCEDIMIENTOS. NORMAS DE ACTUACION E INTERVENCION.

2.1.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El desarrollo y ejecución de las presentes Normas Subsidiarias, se llevará a cabo según los diferentes instrumentos jurídicos y formas de actuación establecidas en la sección 6ª y 7ª, del Título III, Capítulo I, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para cada uno de los ámbitos territoriales en que queda dividido por su clasificación:

2.1.1.- Suelo urbano.

- PLANES ESPECIALES.

En desarrollo de las previsiones establecidas en esta Normas, y sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, podrán formularse Planes Especiales, con cualquiera de las finalidades establecidas



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

en el apartado 2ª del artículo 84 del T.R. de la Ley del Suelo, dando lugar según las mismas a las distintas denominaciones que pueden tener:

- * Planes Especiales de Reforma Interior.
- * Planes Especiales de Protección del Paisaje.
- * P.E. de Protección de vías de comunicación.
- * P.E. de Protección de otros espacios.
- * P.E. de Mejora del medio rural y urbano.

Las particularidades de cada uno de ellos se desarrolla en los artículos 85 y siguientes de la citada Ley. Contendrán las determinaciones necesarias propias de su naturaleza o finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes. No podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

Así mismo, y según establece el apartado 3º del art. 76 del R.P., podrán redactarse estos Planes en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiendo, incluso en el caso de que dichas Normas no contuvieran las previsiones detalladas oportunas.

- ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en estas Normas. Su contenido tendrá por finalidad prever o ajustar, según los casos:

- * El señalamiento de alineaciones o rasantes
- * La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Mantendrán las determinaciones de estas Normas y comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el párrafo anterior.

PN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA 13



2.1.2.- Suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable).

- PLANES PARCIALES

Tienen como objeto en suelo Apto para Urbanizar, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito, las determinaciones que estas Normas establecen para el mismo.

No podrán redactarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se hayan aprobado definitivamente las presentes Normas. En ningún caso podrán modificar las determinaciones de estas.

Contendrán las determinaciones marcadas en el artículo 83.2 de la citada Ley, y su documentación será la indicada en el apartado 5 del mismo artículo.

2.1.3.- Suelo no urbanizable.

Este suelo estará sujeto a las limitaciones establecidas en las presentes Normas y lo estipulado en los artículos 15, 16 y 17 de la citada Ley.

2.1.4.- Proyectos de urbanización.

Son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento en suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y la edificación. Deberán programar y detallar las obras con precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas con técnico distinto del autor del proyecto.

No podrán modificar las determinaciones de estas Normas y su contenido será el establecido en el artículo 92.2 del T.R. de la Ley del Suelo.

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA 14

00179087



2.2.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Los terrenos calificados para sistemas generales o para sistemas locales, y sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias impuestas por la Ley y, en su defecto, por expropiación forzosa.

El coste de los terrenos podrá repercutirse, según proceda, entre los demás propietarios con arreglo a lo dispuesto en la Ley, o en su caso, mediante contribuciones especiales.

En los Planes de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a un solo titular, o a varios que actúen bajo formas privadas asociativas o comunitarias, la cesión del suelo destinado a viales, parques y jardines públicos y otros sistemas o equipamientos que deba transferirse obligatoria y gratuitamente a la Administración, así como el suelo correspondiente al 15 % del aprovechamiento medio, se producirá por ministerio de la Ley por la aprobación definitiva del Plan u obra.

2.3.- SISTEMAS DE ACTUACION.

Para la ejecución de esta figura de planeamiento mediante Unidades de Ejecución, en aras de conseguir una justa distribución de cargas y beneficios, se contemplan los siguientes sistemas de actuación: *compensación, cooperación y expropiación*. El orden de esta enunciación se corresponde con el de mayor a menor iniciativa y participación de los propietarios, que alcanza su cima en el de compensación y tiende a desaparecer en el de expropiación.

La elección del sistema de actuación, según se establece en el artículo 149 de la citada Ley, se lleva a cabo en estas Normas con la delimitación del ámbito de la unidad de ejecución. No obstante se podrá modificar el sistema elegido, mediante la tramitación de un expediente



que se tramitará según lo establecido en el artículo 146.2 de la citada Ley.

2.3.1.- Compensación.-

En este sistema de actuación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en estas Normas, o en el acuerdo aprobatorio del sistema y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario o a una comunidad pro-indiviso si no existiese ninguna oposición entre los condueños. El procedimiento a seguir se regirá por lo dispuesto en los artículos 157 a 161 de la citada Ley.

2.3.2.- Cooperación.-

En este sistema, los propietarios de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación, aportan el terreno de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación de este sistema, exigirá la reparcelación de los terrenos, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas (art. 162.2 de la citada Ley). Para colaborar en esta ejecución, podrán constituirse Asociaciones Administrativas de Propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo del Ayuntamiento (art. 162.3). El procedimiento en este sistema es el reflejado en los artículos 163 a 170 de la citada Ley.

2.3.3.- Expropiación.-

Mediante este sistema, la Administración actuante adquiere el dominio del suelo, para urbanizarlos por sí o a través de empresa concesionaria. Cuando este sistema se utilice en actuaciones aisladas en suelo urbano, se podrá repercutir el coste de la expropiación sobre los propietarios que resulten



especialmente beneficiados por dicha actuación, mediante la imposición de contribuciones especiales, que se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local, con las especialidades contenidas en el artículo 198 del R.G.U

2.4.- CONSULTA URBANÍSTICA.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde el momento de presentación de la solicitud correspondiente, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector (art. 43 de la citada Ley). Las peticiones de información urbanística deberán ir suscritas por el interesado, dirigidas al Sr. Alcalde-Presidente, efectuándose su presentación en el Registro General, (art. 165 R.P.)

Esta información, que es obligatoria, no será vinculante toda vez que el Ayuntamiento se reserva los criterios oportunos para la modificación o revisión de las presentes Normas en las Condiciones ya señaladas.

2.4.1.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

A solicitud de los propietarios de los solares, el Ayuntamiento señalará las alineaciones y rasantes oficiales según el planeamiento vigente. El Ayuntamiento por su parte, podrá exigir el señalamiento cuando lo estime preciso como requisito previo para el otorgamiento de licencias.

2.4.2.- Cédula urbanística.

Según establece el art. 44 de la citada Ley, en el presente documento se adjuntan las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en las unidades de ejecución en los que se aplica cualquiera de los sistemas de actuación señalados por la Ley.

NR 55 DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA 17



El contenido de la "Cédula Urbanística" será el marcado en el artículo 168.3 del R.P.

2.5.- ACTOS SUJETOS A LICENCIAS.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación y uso del suelo que a continuación se refieren con carácter enunciativo.

- Licencias de obras de nueva planta:

- 1.- Obras de construcción de edificaciones de todas clases.
- 2.- Obras de construcción de instalaciones de toda clase, particulares, de concesiones, de servicios públicos o de la Administración.
- 3.- Obras e instalaciones que hayan de realizarse con carácter provisional.

- Licencias de ampliación, modificación o reforma:

- 4.- Obras de ampliación de edificación e instalaciones de todas clases.
- 5.- Obras de cercado y cerramiento de las parcelas o solares en sus lindes.
- 6.- Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones de todas clases.
- 7.- Obras de modificación o reforma de las instalaciones de todas clases.
- 8.- Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones o instalaciones de todas clases.
- 9.- Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones de cualquier uso.



- Licencia de uso o cambio de uso.

10.- La nueva ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

11.- El uso del suelo sobre edificaciones o instalaciones de todas clases.

12.- La modificación del uso de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

- Licencia de demolición.

13.- La demolición total o parcial de edificaciones o instalaciones de toda clase, salvo los casos declarados de ruina inminente.

- Licencias de urbanización.

14.- Las segregaciones, agregaciones y parcelaciones urbanísticas.

15.- Las obras de instalaciones de servicios públicos.

16.- Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanación y terraplenado, salvo que estos actos estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización de obra ordinaria o de edificación debidamente autorizados.

17.- Las instalaciones subterráneas para cualquier uso a que se destine el subsuelo.

18.- La tala de árboles.

- Otros.

19.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Los actos relacionados en el apartado anterior, que se promuevan por Organos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán

NR 55 DE PLANEAMIENTO DE CURTES Y GRAENA 13



igualmente sujetos a licencia municipal.

El Ayuntamiento podrá en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refieren los apartados anteriores cuando se pretendiese llevar a cabo en ausencia o contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento.

2.6.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS LICENCIAS.

2.6.1.- Conocimiento y competencia.

De acuerdo con lo previsto en la legislación de Régimen Local, compete al Ayuntamiento el otorgamiento de licencias, salvo en los casos previsto por la Ley.

El ejercicio de la facultad a que se refiere el párrafo anterior en la esfera municipal, corresponde al Alcalde con la salvedad y especificaciones que se contemplan en el art. 22.11 L.R.L. y art. 24.e del Texto Refundido de la L.R.L.

Las licencias se entenderán otorgadas, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, no pudiendo ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y, además, el contenido implícito que es el definido por la figura de planeamiento en toda su documentación.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones establecidas en las presentes Normas y la vigente Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana y demás Reglamentos que la desarrollan.



2.6.2.- Solicitudes de licencias.

La solicitud de licencia irá suscrita por el interesado, dirigida al Sr. Alcalde Presidente de la Corporación Municipal, efectuándose su presentación en el Registro General. Deberá contener los siguientes requisitos:

- Nombre, Apellidos y Domicilio del interesado.
- Objeto de la licencia y su emplazamiento.
- Expresión del nombre, título y domicilio del Técnico redactor del proyecto, o directores de su desarrollo, en los casos que así lo exijan las diferentes clases de licencias.
- Lugar, fecha y firma.
- A la solicitud se acompañará, por duplicado, proyecto técnico suscrito por facultativo competente, debiendo estar cada ejemplar reglamentariamente visado por el Colegio Profesional correspondiente. Asimismo se acompañará plano de situación de lo pretendido, referenciado en el documento gráfico correspondiente de Calificación y Usos del Suelo de estas Normas.

2.6.3.- Régimen general de las licencias.

En los cinco días siguientes a la presentación y solicitud se deberá dar traslado por duplicado a los Servicios Técnicos Municipales o en su defecto a los correspondientes organismos, los cuales habrán de emitir informe en los plazos establecidos por el art. 9, apartado 3º del Reglamento de Servicios de la Corporaciones Locales.

a.- Subsanación de deficiencias.

Si resultasen deficiencias de carácter técnico

NR 05 DE PLANEAMIENTO DE CURTES Y GRAENA 21



subsanales se notificará al interesado antes de empezar los plazos establecidos para los otorgamientos de licencias, para que dentro de los quince días puedan subsanarlas.

b.- Resolución. Silencio Administrativo.

La Administración Municipal, a la vista del informe técnico resolverá sobre las solicitudes de licencias acordando otorgamiento o denegación, expresando en este último caso, de forma clara, su causa y el precepto en que se ampara, notificándolo al interesado. Estas resoluciones, serán inmediatamente ejecutivas y producirán sus efectos desde que hubieran sido dictadas, sin perjuicio de los recursos admisibles frente al mismo, establecidos por la Ley.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones establecidas en las presentes Normas y la vigente Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana y demás Reglamentos que la desarrollan.

c.- Fianzas.

El Ayuntamiento, previo acuerdo reglamentariamente adoptado, podrá exigir a los petitionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización, municipales, instalaciones o servicios públicos, la prestación de fianza, en metálico o mediante aval a constituir en la depositaria municipal, con carácter previo a la concesión de aquellos, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el petitionario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen.

La constitución, importe, restitución en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

d.- Régimen Fiscal.

El Ayuntamiento exigirá en todo caso, y en la materia que regula la presente sección, el pago de derechos, tasas y en general de las exacciones que procedan imponer a sus obligados de acuerdo con las vigentes disposiciones legales de carácter fiscal. La Corporación procurará el establecimiento o revisión de las imposiciones y ordenación de las exacciones municipales, recogiendo las actualizaciones en la correspondiente Ordenación Fiscal.

e.- Actos u obras sin licencia o no ajustados a la misma.

1.- En el caso de **obras sin licencia**, el órgano municipal competente dispondrá la inmediata suspensión de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos señalados en el artículo 248.1 de la citada Ley.

2.- Si las obras de edificación se realizan contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, la administración competente actuará según el apartado 2 del mismo artículo que para el caso anterior.

3.- En el caso de obras terminadas sin licencia, y siempre que no hubiese transcurrido más de cuatro años desde su total terminación, el Ayuntamiento actuará según las disposiciones del art. 249.1

4.- Si hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el procedimiento a seguir será el descrito en el apartado 2º del mismo artículo.

f.- Terminación de las obras.

A los efectos de las presentes Ordenanzas de



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

Procedimientos, se considera que una obra amparada a licencia está totalmente terminada:

- Si es de nueva planta, a partir de la expedición del Certificado Final de Obras.
- En los demás casos, a partir de la expedición del Certificado Final de Obras o a falta de este, desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.
- En defecto de los citados documentos, se tomará a todos los efectos, como fecha de terminación, la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte del Ayuntamiento.

g.- Cédula de habitabilidad.

Al término de cualquier obra de edificación sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la Cédula de habitabilidad, que se concederá previa inspección y comprobación de que las obras se ajustan al proyecto objeto de la licencia.

h.- Suspensión de los efectos de las licencias.

En el momento que cualquier acto suponga una infracción urbanística grave, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de la licencia y orden de ejecución y por consiguiente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo.

En cualquier caso, la Autoridad que acuerde la suspensión procederá en el plazo de tres días, a dar traslado de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del art. 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.



i.- Validez y caducidad de las licencias.

En toda licencia se determinará el plazo máximo para el inicio de las obras, así como el de su terminación, pudiendo prorrogarse su inicio por un plazo igual al de la concesión, siempre y cuando se solicite antes de la caducidad del plazo correspondiente, y, no se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia. La prórroga del plazo de iniciación devengará las correspondientes tasas.

El criterio de caducidad es el de seis meses para las obras no comenzadas o las que comenzadas estuviesen interrumpidas más de dicho periodo. La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o de su prórroga, sin necesidad expresa de declaración municipal.

La validez será efectiva siempre y cuando las obras se ajusten a Proyecto objeto de la Licencia.

2.7.- TRAMITACION DE LAS LICENCIAS.

2.7.1.- Licencia de apertura de establecimientos públicos.

Se ajustará a las especificaciones contenidas en la reglamentación establecida en el Decreto 2414/61, de 30 de Noviembre y en la Instrucción de 15 de Marzo de 1963, así como en la circular de la Junta de Andalucía, Agencia del Medio Ambiente - Servicios Centrales, Sevilla- sobre Documentos y Requisitos que debe reunir un Expediente de Solicitud de Licencia Municipal para establecer una actividad.

2.7.2.- Tramitación de licencias en suelo urbano.

1.- El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamen-



to de Servicios de las Corporaciones Locales y de acuerdo con las especificaciones establecidas en estas Normas.

2.- Las licencias de edificación en esta clase de suelo sólo podrán concederse directamente cuando el terreno o parcela tenga la condición de solar, esto es, que cumplan simultáneamente las condiciones (art. 14.L.S.):

- Que estén urbanizados con arreglo a las normas mínimas establecidas en las presentes Normas.

- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

3.- Los motivos para la denegación de Licencias deberán fundamentarse en el cumplimiento de estas Normas o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el Proyecto o la solicitud correspondiente.

4.- Cuando los terrenos no tengan la condición de solar, se podrá conceder licencia cuando se asegure previamente la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, mediante todas las condiciones siguientes:

- Compromiso expreso para la ejecución simultánea de la edificación y urbanización.

- Garantía mediante fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda. Esta garantía puede ser aval bancario, en metálico, escritura pública de cesión condicionada de terrenos, o cualquiera otra forma admitida por la Legislación Local.

- Compromiso de no utilizar la edificación hasta que no estén concluidas las obras de urbanización.

- El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten directamente a la edificación, sino también a todas las infraestruc-



turas necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios expuestos anteriormente (para alcanzar la condición de solar) realizándolos hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

5.- El incumplimiento del compromiso de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará derecho a indemnización, así como la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros, al resarcimiento de daños y perjuicios a que se les hubiera irrogado.

2.7.3.- Tramitación de licencias en suelo no urbanizable.

El procedimiento para la autorización de edificaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de acuerdo con las especificaciones establecidas en estas Normas. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá recabar información del Organismo competente acerca del cumplimiento de las condiciones que el artículo 44.1-2ª del Reglamento de Gestión Urbanística establece para la concesión de este tipo de licencia.

Para el caso de construcciones de edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, o viviendas familiares a las que se hace mención en la limitación segunda del artículo 44.1 del R.G.U., el procedimiento a seguir será tal y como se desarrolla en el apartado segundo del citado artículo.

2.7.4.- Normativa legal de aplicación a las normas contenidas en los apartados relativos a las licencias.

Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urba-



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

na y en especial en los art. 242 a 256, así como en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

PLANES DE PLANEAMIENTO DE CORTÉS Y GRAENA

28



CAPITULO III - NORMAS GENERALES DE PROTECCION

3.1.- RED DE TRANSPORTE.

3.1.1.- Protección de carreteras y caminos.

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas, se atenderán a lo dispuesto en la vigente Ley 25/1988, de 29 de julio.

La citada Ley, y con referencia a las carreteras estatales, establece el concepto y las normas relativas a las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las mismas en sus artículos 21, 22 y 23, en su capítulo III, y establece la llamada "línea límite de edificación" en su artículo 25.1, que delimita una zona en la que se prohíbe construir, reconstruir o ampliar cualquier tipo de edificaciones.

Se resume a continuación el valor de la anchura de éstas bandas para los distintos tipos de carreteras estatales (según el artículo 2 de la citada Ley), entendiéndose los mismos, medidos a partir de la arista de explanación de la calzada. En los tres primeros conceptos (autopistas, autovías y vías rápidas), la distancia de afección se tomará desde la arista exterior de la explanación; en el último (línea límite de edificación), la distancia comienza en la arista exterior de la calzada.

	autopistas, autovías vías rápidas	resto
dominio público	8 m.	3 m.
servidumbre	25 m.	8 m.
afección	100 m.	50 m.
línea de edificación	50 m.	25 m.



Con carácter general, en las carreteras estatales que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el cuadro anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

Para caminos vecinales no incluidos en suelo urbano, las edificaciones mantendrán las distancias señaladas en el art. correspondiente a las condiciones de la edificación en el suelo no urbanizable.

3.1.2.- Vías férreas.

En una zona de 3 m. a uno y otro lado del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino (art. 3º, Ley de 23-XI-1877). (Disposiciones relativas a la conservación y policía de los caminos de hierro).

En cualquier caso, se necesitará la autorización del Ministerio de Obras Públicas como requisito previo a la licencia para toda construcción, apertura de zanjas, plantaciones, etc., que se proyecte realizar a menos de 20 m. a cada lado del ferrocarril. (Art. 3º de la Ley de Ferrocarriles de 23-XI-1877).

3.1.3.- Servidumbres aeronáuticas.

Se regirá por lo dispuesto en la Ley de 2 de Noviembre de 1940 y Ley de 17 de Julio de 1945, referentes a aeropuertos y las siguientes disposiciones posteriores:

- Ley de 21 de Julio de 1960, sobre Navegación Aérea.
- Decreto de 24 de Febrero de 1972, sobre servidumbres Aeronáuticas y modificación del De-



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

creto de 9-VII-74.

3.1.4.- Energía eléctrica, alta tensión.

En lo referente a servidumbres de líneas eléctricas, distancias a masas arbóreas y alturas sobre viales, se cumplirá lo dispuesto en la siguiente legislación:

* Leyes de expropiación forzosa y servidumbres de líneas eléctricas de 13 de Marzo/1966 y 20 de Octubre/1966.

* Reglamento de Alta Tensión de 20 de Sept./1973

* Reglamento de Alta Tensión de 28 de Noviembre/1968.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28-XI-1968, resumidas en la siguientes:

* Edificios y construcciones: 3,3.U+150 metros con un mínimo de 2 m.

* Bosques, árboles y masas de arbolado: 1,5.U+150 metros, con un mínimo de 2 m. (U... Tensión compuesta en K.V.)

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trata. (Decreto del Ministerio de Industria, de fecha 20-X-1966).



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

3.1.5.- Protección de cauces públicos, lagos y embalses.

En todas las construcciones que lindan con zonas de cauces públicos, lagos y embalses, la zona de 20 m. de anchura, desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados, deberá destinarse a espacio de uso público. En caso de predios particulares, será necesario, para edificar en esta zona, la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, como requisito previo a la licencia, además de las autorizaciones pertinentes de los Organismos competentes, atendiéndose en todo caso a lo dispuesto en el Reglamento D. Público Hidráulico. R.D. 849/86 de 11 de Abril.

A efectos de estas Normas, tendrán consideración de viales aquellas vías que a través de predios particulares se consideran necesarias para enlazar la zona de uso público de los lagos y embalses con carreteras o caminos públicos próximos.

Todos los terrenos ganados a todo tipo de cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales como si son consecuencia de cualquier acción del hombre sobre los elementos, estarán sujetos a las disposiciones anteriores.

3.2.- MEDIO AMBIENTE.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas para cada apartado, será de aplicación la siguiente legislación:

* Ley de protección del ambiente atmosférico de 22 de Diciembre de 1972 y Decreto 833/1975 que lo desarrolla.

* Prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial. Orden de Octubre de 1976.



Carlos Malagón S.L.- Arquitectura y Urbanismo

* Características, calidades y condiciones de empleo de los carburantes y combustibles. Decreto 2204/1975 de 23 de Agosto.

* Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre.

* Instrucción que dicta normas complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

* Ley de recogida y tratamiento de los desechos y residuos sólidos urbanos de 19 de Noviembre de 1975.

Toda actividad, apertura y funcionamiento de actividades, estén o no incluidos en el Reglamento de actividades insalubres, nocivas y peligrosas, requerirá de la licencia municipal correspondiente de acuerdo con el procedimiento fijado en los artículos 3 y siguientes de la Instrucción que dictan las Normas Complementarias para la aplicación del citado Reglamento. Las incluidas en el citado Reglamento, no podrán situarse dentro del suelo clasificado como urbano por estas Normas.

En relación con el emplazamiento de esta clase de actividad habrá de tenerse en cuenta, para la concesión de licencia y, en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos, deberán dotarse de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3.2.1.- Protección de aguas para abastecimiento público y privado.

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público y privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces y demás normativas aplicables



3.2.4.- Protección de la riqueza piscícola.

La protección de la riqueza piscícola se centrará esencialmente en el control de los vertidos industriales a efectos del mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (art. 16), Ley de Pesca Fluvial de 24-II-1942 (art. 6), Decreto de 13 de Agosto de 1966, que ha modificado los artículos 15 al 21 del Reglamento para la aplicación de Pesca Fluvial de 6 de Abril, de la Orden de la Presidencia del Gobierno de 20 de Marzo de 1962.

3.2.5.- Contaminación atmosférica.

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30-XI-1961, nº 2414/61) sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 m. a contar del núcleo más próximo de población agrupada (art. 4º del mismo Reglamento).

En relación con las actividades molestas, parte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3.2.6.- Pescaderías, carnicerías y vaquerías.

a.- Las pescaderías, carnicerías y similares que pretenden establecerse en el interior de las poblaciones, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.



b.- Las vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves actualmente existentes en el suelo urbano delimitado deberán eliminarse de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas. En lo sucesivo, no se podrán autorizar establecimientos de este tipo dentro del suelo urbano.

3.2.7.- Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por la Reglamentación del Ministerio de Industria, aprobada el 21 de Junio de 1968.

3.2.8.- Fábricas de cemento.

Las medidas para evitar la contaminación atmosférica producida por las fábricas de cemento, se ajustarán a lo establecido en la Reglamentación del Ministerio de Industria, aprobado por Decreto de 7 de Noviembre de 1968.

3.2.9.- Vehículos de motor.

Se prohíbe la circulación de vehículos que lancen humos que puedan dificultar la visibilidad a otros conductores o resulten nocivos (art. 90 del Código de la Circulación).

3.2.10.- Ruidos y vibraciones.

En los comercios, casa-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse, en lo sucesivo, motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como instalaciones de aireación, refrigeración y



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

calefacción por aire caliente.

Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales. En todo caso deberán observarse las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo de 9 de Marzo de 1971.

3.2.11.- Explosiones e incendios.

Se prohíbe la instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamante o explosiva en locales que forman parte de edificios destinados a viviendas.

Las edificaciones o locales destinados a depósito de películas, la industria e instalaciones petrolíferas, los garajes y estaciones de servicio, deberán atenerse, en cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (art. 25).

Los almacenes de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23 de Mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de Diciembre del Ministerio de Industria.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 10 de Abril de 1949.

3.2.12.- Riesgos mecánicos.

La Protección contra los riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas, elevadoras, etc.

ANEXO DE PLANEAMIENTO DE CORTÉS Y GRAENA

37



3.3.- ECOSISTEMAS Y PAISAJE.

3.3.1.- Disposiciones generales.

Por la Corporación Municipal y demás Organismos competentes no se autorizará ningún proyecto o acto que pueda ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza, debiendo negarse la licencia a cuanto se oponga a esta Norma.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología, paisaje o ambiente urbano, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias ante la Comisión Provincial de Urbanismo. A tal efecto, el Ayuntamiento, al conocer proyectos de actuación que puedan producir tales consecuencias, ordenará al interesado la ejecución de dicho estudio de Impacto Ambiental trasladándolo a continuación a la Comisión Provincial de Urbanismo, la cual dictaminará sobre la materia, y su informe tendrá carácter vinculante.

3.3.2.- Concurso de embellecimiento de pueblos.

Con la redacción de las bases se procurará no altera el peculiar carácter de los pueblos, huyendo de fomentar el falso tipismo y homogeneización de lo folclórico en el aspecto urbano. Simultáneamente tenderán a conseguir la promoción de valores estéticos autóctonos y sobre todo la mejora del hábitat residencial y urbano.

3.3.3.- Silos para cereales y depósitos de agua.

No se autorizará la construcción de silos y depósitos de agua cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala del núcleo urbano en el que



vayan a estar asentados.

3.3.4.- Nuevas carreteras.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos lugares en que por causa de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes, deberán ser tratados de forma tal que no alteren el paisaje. En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteración de su trazado quedarán sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

3.3.5.- Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.

Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación, a cielo abierto, de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc. de la zona. Se prohíbe levantar o sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

Los vertederos de instalaciones mineras se



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montañas o acumulación en valles o barrancos. En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, no varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona.

3.3.6.- Repoblaciones forestales.

Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas, y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de las comarcas, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

3.3.7.- Servicios de carretera.

Las edificaciones para servicios de carretera que se construyen en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo. Estarán dotados de los aparcamientos necesarios, totalmente independientes de la carretera, de modo que no interfieran con su tráfico. En cualquier caso, se acomodarán sus condiciones a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras.

3.3.8.- Anuncios y carteles.

En la localización de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras. Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios que se hayan pintado directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., y los carteles que constituyen un atentado contra la naturaleza y el paisaje.



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

El Ayuntamiento, al conceder las preceptivas licencias, observará todas estas limitaciones.

3.3.9.- Edificación.

No se autorizarán construcciones que destruyan el ambiente del conjunto urbano. Se pondrá especial cuidado en los siguientes aspectos:

* La volumetría del edificio será tal que no rompa el paisaje, o bien, análoga a la de las otras construcciones del lugar en que se encuentre dentro de la población.

* Los materiales utilizados en cubierta y fachadas entonarán con el paisaje o con otras construcciones, tanto en color como en textura.

3.3.10.- Basureros y estercoleros.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a los núcleos habitados o a las vías de circulación rodada o peatonal.

En cualquier caso la distancia desde el punto en que están situados al núcleo habitado o a la vía de circulación más cercana no podrá ser inferior a 2 Km. y 500 metros respectivamente. En todo caso, tendrán cerca vegetal o de obra. Si alguna instalación del municipio no cumple estas limitaciones, deberá adoptarlas en el plazo de tres años.

3.3.11.- Imágenes y símbolos en las cumbres de montaña.

Se cuidará, además del valor artístico intrínseco de las esculturas, la composición paisajística, no autorizándose el asentamiento de aquellas cuyas dimensiones y formas no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustentan, siendo en todo caso competencia de la comisión Provincial de



Carlos Malagón S.L.- Arquitectura y Urbanismo

Urbanismo la autorización o veto de la realización.

3.3.12.- Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, etc.

Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del paisaje. El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 metros del eje de las mismas.

3.3.13.- Parajes naturales.

Serán aquellos que, por su situación, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación espontánea y especiales características de su forma o capacidad para albergarla, merezcan objeto de especial distribución y protección. Se ajustarán a la siguiente normativa:

* Se prohibirá en estas zonas todo tipo de edificación, salvo aquellos que por su situación y características no perjudiquen el fin protegido y previa autorización del Organismo competente.

* No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo, sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

3.3.14.- Singularidades paisajísticas.

Se protegerán los elementos o particularidades del paisaje en extremo pintoresco y de extraordinaria belleza o rareza, tales como peñones, piedras, árboles gigantes o de edad extraordinaria, cascadas, desfiladeros, etc. Con este fin:

* Se establecerá una zona de respeto o defensa que será fijada por la Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con el elemento a defender y de radio de influencia no menor a 50m.

PLAN DE ORDENACIÓN DE CORTES Y GRAFÍA

42



con el centro de él.

* En la zona de defensa se prohibirá cualquier tipo de edificación.

3.3.15.- Edificios existentes de interés para el paisaje de la zona.

Bajo esta denominación se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje urbano o rural.

Se prohíbe la demolición, transformación u ocultación de los mismos sin el previo informe favorable de la Consejería de Cultura.

Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles que suponga un cambio de destino agrícola de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación a la conservación del conjunto del paisaje en general.

3.3.16.- Zonas rurales y yacimientos arqueológicos.

En los sectores en los que existen yacimientos al descubierto se prohíbe la edificación y la urbanización, movimientos de tierras y cualquiera otros actos que menoscaben su integridad y aspecto.

En los sectores en los que no existan yacimientos al descubierto pero haya razones que permitan suponer la existencia de restos ocultos, tales actuaciones estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos.

Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales por la Dirección General del Patrimonio Histórico y Cultural no podrá realizarse en ellos operación alguna sin autorización previa y bajo la inspección de la misma. Si no se hallan



declarados, tan pronto como se descubra su existencia o haya razones seguras de los mismos, se deberá ordenar por la corporación Local la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta a la Dirección General del Patrimonio Histórico y Cultural para que adopte las medidas de protección que establece la legislación vigente.

3.3.17.- Protección de cauces y riberas de ríos en sus márgenes.

Respecto a la repoblación de márgenes, deberá tenerse en cuenta la Ley de 18-X-1941, sobre repoblación de riberas y arroyos.

Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva o herbácea de las orillas y márgenes de aguas públicas. Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las rocas o arenas y piedras existentes en los mismos en cantidades susceptibles de perjudicar la capacidad biogénica del medio. Sobre la protección de la riqueza piscícola de aguas continentales se estará a lo dispuesto en el Decreto de 13-V-1953.

3.3.18.- Zonas de protección de vistas.

A los efectos de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (art.73) y los Reglamentos que la desarrollan (art.98 RP), a fin de no limitar el campo visual para contemplar las bellezas naturales ni desfigurar la perspectiva propia que ofrecen aquellos lugares de paisaje abierto o natural, estas zonas tendrán la consideración de espacios libres de edificación y les serán de aplicación las normas legales correspondientes.

Queda prohibido en este espacio cualquier destino del suelo que atente contra la finalidad de estas Normas, autorizándose únicamente plantaciones, huertas o explotaciones agrícolas, que no podrán estar cercadas con muro compacto de altura superior a 80 cm.

Carlos Malagón S.L.- Arquitectura y Urbanismo



Por la misma razón, se permitirá la cerca de fincas rústicas a base de muro compacto de altura no superior a 80 cm. y tela metálica hasta 1,80 m. de altura.

3.3.19 - Normas de protección en zonas de interés arqueológico.

Este suelo quedará sujeto a lo establecido en la Ley 13/85 de 25 de junio, Patrimonio. Su cuantificación, dimensión y localización se detallan en el resto de la documentación.





Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

TITULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION.

CAPITULO IV. NORMAS REFERENTES A LA EDIFICACION

4.1.- DEFINICIONES

A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa a continuación:

4.1.1.- Solares y parcelas

* Solar.

A efectos de estas Normas Subsidiarias, tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano que reúnan simultáneamente los siguientes requisitos:

- Acceso rodado o peatonal.
- Abastecimiento de agua, desde la red municipal.
- Evacuación de aguas residuales a la red municipal de alcantarillado.
- Suministro de energía eléctrica.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- Pavimentada la calzada.
- Encintado de aceras si están previstas

* Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

* Parcela mínima.

Es la parte del solar comprendida dentro de las



alineaciones y que reúna los requisitos de geometría, superficie y edificabilidad especificados para cada zona.

4.1.2.- Alineaciones, rasantes y retranqueos.

* Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones o Estudios de Detalle o Planes Especiales que se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, viales, calles o plazas.

* Alineaciones actuales

Son los linderos de fincas con los viales existentes.

* Fincas fuera de línea.

Son aquellas en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

* Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas definidos en los documentos oficiales vigentes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

* Rasante del terreno.

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso de que éste, por su tipología, se separe de las



alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará licencia previa o simultáneamente al de edificación o urbanización.

* Retranqueo.

Es el espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Pudiéndose fijar también para los restantes linderos de la parcela.

4.1.3.- Alturas

* Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja; no se incluye la que pudiera surgir bajo cubierta según un plano inclinado a 45°; éste, formal y estéticamente, estará bajo la cubierta de teja del edificio y por lo tanto no pudiendo abrir huecos en un plano vertical, sino sólo según y en el mismo plano de la cubierta del edificio.

* Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

La mínima/máxima alturas libres de pisos serán las siguientes:

HN 55 DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA 48



- En plantas destinadas a viviendas: 2,50 mts a 3,00 mts.
- En locales comerciales: 2,80 mts a 4,00 mts.
- En garajes y aparcamientos: 2,20 mts a 4,00 mts.

Las alturas máximas se limitan en función de la ubicación de la planta:

- Planta baja: 4,00 mts.
- Planta superior: 3,00 mts.

En cualquier caso, la altura de la planta baja de cualquier edificación no podrá ser superior a la que resultase de aplicar el criterio que el artículo 99.2 del R.P. establece para la delimitación de alturas, para dicha planta.

En el caso de edificios que por su uso singular, sea necesario alturas libres superiores a las indicadas en párrafos anteriores, se permitirán siempre que la altura total en metros de los mismos no sobrepase a la máxima permitida.

* Altura de pisos o plantas.

Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos, es decir, de suelo a suelo totalmente terminada.

* Determinación de alturas.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de determinaciones: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas particulares de cada zona señalen ambos parámetros, habrán de respetarse los dos.

Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera o del terreno hasta la cara inferior del alero.

Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo



En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa dicha dimensión, se medirá a los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros desde este punto.

En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a 75 cms. a efectos de la medición de alturas.

En caso de tratarse de un mismo edificio que de fachada a varias calles en declive y no sea posible su escalonamiento, deberá retranquearse la planta correspondiente de tal forma que sus cerramientos y forjado no sobresalgan por encima de un plano inclinado a 45° a partir de la línea de máxima altura permitida en la fachada correspondiente.

En el caso de existir una diferencia de cotas superior a 3,70 metros entre dos calles a las que dé una parcela, y la proximidad de las mismas no permita el escalonamiento de la edificación, la altura máxima en cada calle será, para la que se encuentra a cota superior, la que resulte de disminuir en una planta la permitida para esa parcela en el plano correspondiente, y para la de cota inferior, la que resulte de aumentar en una planta la permitida.

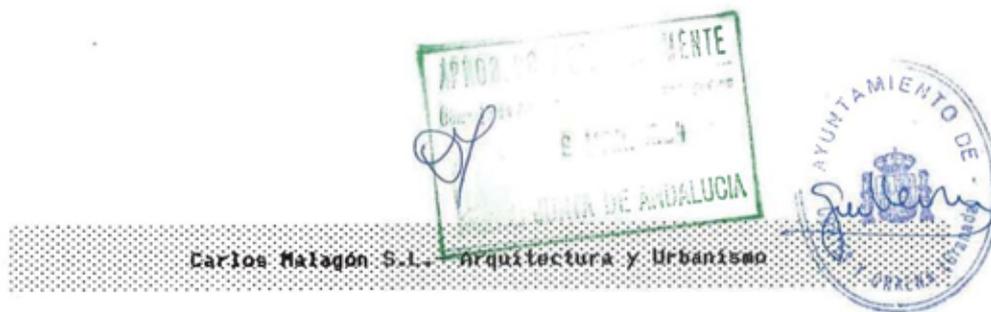
En caso de edificación aislada, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier fachada o escalón de ésta, medida en su punto medio y a partir de la cota del terreno.

En ningún caso la altura de la edificación, medida de acuerdo con los apartados anteriores, será superior a la máxima fijada para cada zona o manzana, a excepción de aquellos edificios afectados por el Catálogo, en los que la altura máxima permitida será la propia del los mismos, no computando en este caso aquellas plantas añadidas posteriormente a su estado originario. En estos casos, el volumen resultante será el resultado de aplicar todos los pará-



HN 55 DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

50



metros que definen el mismo, siendo la edificabilidad el resultado de multiplicar 0,8 por el número de plantas.

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante del terreno una altura igual o superior a 1.25 m. en cualquier punto, medida desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del forjado de su techo, se contabilizarán como una planta, a efectos de altura y edificabilidad, cualquiera que sea su uso.

* Construcciones permitidas por encima de la altura.

En viviendas unifamiliares, y en las zonas donde lo permita su ordenanza específica, se admite rematar con un cuerpo cuya superficie construida no sea mayor del 30% de la ocupación en plantas, entendiéndola como la define la ordenanza "superficie ocupada", retranqueándose de la línea de fachada y de las medianerías una longitud mínima de 3,50 mts.

En el resto de los casos, las construcciones por encima de la altura permitida se admitirán siempre que estén realizadas por debajo de un plano inclinado a 45°, con soluciones de fachada en paramentos verticales, trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, debiendo destinarse exclusivamente a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas u otras instalaciones.

4.1.4.- Superficies y aprovechamientos

* Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción, incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por dos de sus lados.

* Superficie construida o edificada.

PLAN DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA 51



Carlos Malagón S.L.- Arquitectura y Urbanismo

En cada planta, es la comprendida dentro del perímetro de la superficie ocupada por la construcción, incluyendo la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas cuando estén cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50% de su superficie. La superficie construida total será la suma de las correspondientes a cada planta.

* Superficie máxima de ocupación

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

* Edificabilidad neta.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Es la relación entre la superficie total construida, en m^2 , y la superficie de la parcela edificable, esto es, una vez deducidas las superficies ocupadas por viales y las cesiones o reservas para usos públicos prevista en las N.N.S.S.

No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de libre acceso al público, así como los sótanos y semisótanos. Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura que se regulan en la ordenanza: "construcciones permitidas por encima de la altura".

4.1.5.- Sótanos y semisótanos.

Se entiende por SOTANO la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 0,5 mts. por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

HN ES DE PLANEAMIENTO DE CURTES Y ORAENA

00179087

Carlos Malagón S.L.- Arquitectura y Urbanismo



Se entiende por SEMISOTANO la parte de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre que su techo se encuentre entre 0,50 metros y 1,25 metros por encima de la rasante.

4.1.6.- Entrantes, salientes y vuelos

* Generalidades.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

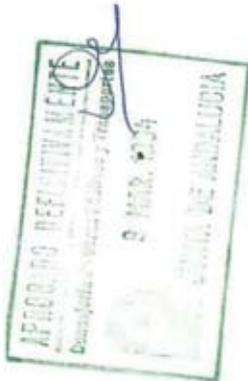
En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción, incluidas las subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de éste (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

* Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, al margen de las normas específicas para cada zona, siempre que no dejen medianerías al descubierto en estado inacabado, pudiéndose admitir esta situación mediante su conversión en fachada por su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la máxima altura de edificación ni la máxima edificabilidad permitidas.

* Cuerpos volados cerrados.





Fuera de la alineación oficial, los cuerpos volados cerrados, al margen de la normativa específica establecida para cada zona, se permitirán en las siguientes condiciones:

- a.- En calles con anchura superior a 8 m.
- b.- Vuelo máximo igual al 8 % del ancho de la calle en calles con acerado, sin que en ningún momento sea superior al 85 % del ancho de la acera. En calles sin acerado el vuelo máximo será del 5 % del ancho de calle.
- c.- En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1,00 m.
- d.- Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo igual al vuelo, y nunca inferior a 80 cm.
- e.- No se permiten cuerpos volados en los patios.
- f.- No podrán disponerse a una altura menor de 3,20 m. sobre el nivel de la acera, o 3,40 mts sobre el nivel de la calzada cuando no exista acera.

* Balcones o voladizos abiertos.

El saliente máximo y la separación de las medianerías de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. En cuanto a su longitud, las limitaciones serán específicas para cada zona o tipo de edificación.

* Miradores.

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán miradores con las mismas condiciones señaladas para los balcones y vuelos abiertos, y según la normativa específica de cada zona, entendiéndose como mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y translúcido en más de un 80% de sus parámetros verticales.

* Salientes no estructurales.



Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 2,50 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un 10% del ancho de la acera, sin exceder de 10 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas de rango superior a ésta ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

4.1.7.- Patios

* Patios interiores o de parcela.

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela, o de luces, tendrán una superficie no inferior a 12 m² y un lado mínimo de 3 m. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de 3 m. de diámetro. En el caso de viviendas de una o dos plantas, se permitirá para estos una superficie mínima de 9 m² y un lado mínimo de patio de 2,50 mts, siempre que a los mismos no den los dormitorios o salas de estar.

* Patios abiertos a fachada.

Son patios de parcela abiertos a su exterior en uno o varios de sus costados.

En el caso de edificación en manzana cerrada, se admiten patios abiertos a fachada siempre que lo permita la Normativa específica de la zona en cuestión y se cumplan las siguientes condiciones:



Carlos Malagón S.C. - Arquitectura y Urbanismo

- Su anchura mínima será de 3 m.
- Su fondo máximo no será superior a su anchura.
- No deberán crear medianeras vistas de los edificios colindantes.
- En caso de abrir a ellos terrazas lavadero su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio, formando falsa fachada, debiendo estar en planta baja cerrados por un paramento opaco hasta una altura de 3 m.

* Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización de Ayuntamiento
- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las fincas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

4.1.8.-Cerramientos y cercas.

Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. Será de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmedia-



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

ta.

En las zonas de edificación aislada, las cercas que limitan las fincas cuando sean opacas, sólo podrán tener la altura de un metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los tres metros, las rejas y otra construcción permeable visualmente si bien con posibilidad de plantación de arbustos o setos.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de tres metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de dos metros desde la rasante del patio más alto.

4.1.10.- Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

4.1.11.- Obras en edificios fuera de ordenación.

En los edificios que queden explícitamente fuera de ordenación por estar disconforme con los planeamientos de estas N.N.S.S. (art. 60 L.S.), no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Las obras de reforma interior en estos casos sólo se autorizarán cuando la altura libre de pisos sea superior a 2,40 metros. A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos de estructuras, cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.



4.1.12.- Conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo justificado informe técnico.

4.2.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS DE LOS EDIFICIOS

4.2.1.- Abastecimiento de agua y saneamiento.

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Así mismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal.

4.2.2.- Suministro de energía eléctrica.

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

4.2.3.- Condiciones mínimas de las viviendas.

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, dormitorio y un cuarto de aseo con lavabo, retrete y ducha. Las habitaciones dormitorios serán independientes entre sí de forma que no sirvan de paso a otras.

La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan



Carlos Malagón S.L.- Arquitectura y Urbanismo

luz y ventilación directa, a excepción de los cuartos de aseo, los cuales podrán ventilar mediante conductos provistos en cubierta de aspirador estático.

La altura mínima libre de todas las habitaciones será de 2,50 m. y la anchura mínima de los pasillos será de 0,85 m. Las escaleras, en viviendas colectivas, tendrán una anchura mínima de 1 m., línea de huella de 28 cm. y tabica de 19 cm.

En las casas colectivas o plurifamiliares, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el espacio exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de ventilación de 500 cm² y una superficie mínima de iluminación de 1 m². En edificios de vivienda unifamiliar las escaleras interiores podrán no tener huecos de iluminación o ventilación. En edificios de hasta tres plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios. En éste caso el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1 m. de diámetro.

En edificación de manzana cerrada, no se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que como mínimo no dispongan de un dormitorio o estancia con fachada a espacio exterior de uso público. Los sótanos y semisótanos no podrán destinarse a vivienda.

En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, éstos deberán independizarse y dotarse de acceso distinto e independiente.

4.2.4.- Condiciones acústicas, de aislamiento y de protección contra incendios.

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por la Norma Básica NBE-CA-82: Condiciones acústicas de los Edificios, aprobada por Real Decreto 1909/1981 de 24 de Julio, y corregida en el BOE 7-10-82; con lo exigido



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

por la Norma Básica de la Edificación: NBE-CT-79 sobre Condiciones Térmicas de los Edificios, aprobada por Real Decreto 2429/1979, de 6 de Julio, así como con la NBE-CPI-91 sobre las condiciones de protección contra incendios.

4.3.- ORDENACION DE LA EDIFICACION.

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

4.3.1.- Edificación en manzana cerrada (M).

Es aquella que puede ocupar toda la parcela, y cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en las presentes Normas, disponiendo, en su caso, de patios interiores de parcela con fines de ventilación e iluminación.

Los patios cumplirán las condiciones señaladas en el Artículo 4.1.7. de éste Capítulo.

La altura máxima de la edificación no será superior a la señalada como máxima en las ordenanzas específicas señaladas para cada zona.

La edificabilidad, de acuerdo con la Norma "edificabilidad neta", no será superior a la fijada en las ordenanzas específicas señaladas para cada zona.

A efectos de edificabilidad en este tipo de edificación, se computará la superficie de los semi-sótanos siempre que éstos no se destinen exclusivamente al uso de garaje-aparcamiento.

4.3.2.- Agrupación en bloques exentos (B)

Es aquel tipo de ordenación compuesto por bloques de edificación separados entre sí por espacios libres públicos o privados, pudiendo disponer de



patios de iluminación o ventilación según el artículo 4.2.7.

Este tipo de ordenación se presenta según el plano de zonificación en las zonas que el mismo señala como equipamiento. Las ordenanzas específicas de las manzanas señaladas como equipamiento se recogen en el capítulo destinado a las normas específicas para cada tipo de suelo.

4.3.3.- Edificación en viviendas unifamiliares (U)

Se define como aquel tipo de ordenación compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías: aislada (Ua) o en hilera (Uh).

La vivienda unifamiliar aislada.

Se define como aquella edificación exenta en el interior de la parcela o adosada a uno de sus linderos, destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar, con las limitaciones que posteriormente se establezcan para cada zona o área en función de los parámetros:

- La parcela mínima.
- La altura máxima.
- La separación a los linderos de la parcela.
- La máxima edificabilidad permitida.

En el caso de adosarse a un lindero, en el caso de que la normativa específica de la zona lo permita, se exigirá permiso por escrito del colindante. El tratamiento de la medianería será como el resto de la fachada.

La vivienda unifamiliar en hilera.

Se define como aquella agrupación de viviendas unifamiliares sin distancia de separación a las medianerías laterales de la parcela, debiendo de retranquearse o no hacerlo de la



línea de calle, con parcela mínima y edificabilidad según las normas específicas para cada zona o área.

En una misma parcela se permitirá la construcción de varios edificios de viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipos, siempre que además de las limitaciones anteriores se cumplan las siguientes:

- El conjunto forme parte de un mismo proyecto.
- El número de viviendas no podrá ser superior al que resulte de dividir la superficie de la parcela entre la superficie de la parcela mínima.

4.3.4.- Edificación bioclimática.

Será la construcción que se corresponda con la tradición de los asentamientos urbanos de la zona, la cual se espera proteger y recuperar, con la finalidad de mantener la identidad de los núcleos urbanos y mejorar sus condiciones de habitabilidad.

Se define como aquella construcción bajo rasante (construida en ladera), con ventilación e iluminación por fachada, y que cumplirá las condiciones mínimas higiénico-sanitarias, en función de su uso.

En fachada, según los casos, podrá adosarse una construcción sobre rasante, dentro de los límites marcados de acuerdo a las ordenanzas, con fondo máximo de una crujía.

4.4.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- (1) - Uso RESIDENCIAL.



- (2) - Uso INDUSTRIAL.
- (3) - Uso PUBLICO.

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones:

4.4.1.- Uso residencial.

Clase 1.

Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo de espacio libre exterior.

Clase 2.

Vivienda plurifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

4.4.2.- Uso industrial.

En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

1ª CATEGORIA: Actividades sin molestias para la vivienda.

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

transmiten ruidos al exterior ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de viviendas unifamiliares en cualquier planta.
- En anejos a vivienda unifamiliar.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo o independiente

2ª CATEGORÍA: Actividades molestas compatibles con la vivienda.

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que la emisión fónica transmitida a las viviendas colindantes no exceda de 37 decibelios durante el día (de 8 a 22 horas), ni 32 decibelios por la noche (de 22 a 8h h.) y la que transmita al ambiente exterior esté en los límites de 45 decibelios por la noche y 55 decibelios de día; las vibraciones no serán superiores o iguales a 5 Pals; no producirán gases ni olores desagradables, ni darán lugar a acumulación de tráfico. Se permiten garajes públicos de hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en anejos de viviendas unifamiliares o en las plantas baja, semisótano o sótano de los edificios de vivienda plurifamiliar.

Se exigirá en todo caso el cumplimiento de las NBE/CA Y CPI.

3ª CATEGORÍA: Actividades molestas incompatibles con la vivienda.



Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las nocivas y peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética.

Se permiten en edificio exclusivo e independiente, con fachada a la calle y cuando la ordenanza específica de la zona lo permita.

4ª CATEGORÍA: *Actividades molestas, inadmisibles en colindancia con la vivienda.*

Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, excluyéndose las insalubres, nocivas o peligrosas

Sólo se permiten en suelo industrial.

5ª CATEGORÍA: *Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general.*

Sus condiciones de localización se atenderán a lo dispuesto en el correspondiente Reglamento.

4.4.3.- Uso público.

Se divide en las siguientes clases:

- RS: Residencial (hoteles y moteles).
- CU: Culturales.
- RL: Religiosos.
- AD: Administrativos.
- SA: Sanitarios y asistenciales.
- ES: Enseñanza.
- CO: Comerciales.
- RC: Recreativos y esparcimiento.



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

- DP: Deportivos.
- CT: Comunicaciones y transportes.
- VA: Varios:

- 1.- Parque de bomberos.
- 2.- Matadero.
- 3.- Cementerio.
- 4.- Servicio de limpieza.

4.4.4.- Simultaneidad de usos.

En el caso de que una actividad comprenda varios de los usos señalados en el apartado anterior, siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones que se señalan en estas Normas para él y para la zona donde se localiza.

4.4.5.- Compatibilidad e incompatibilidad de usos.

Las presentes NN SS fijan, a través de los Usos Permitidos y Prohibidos, la compatibilidad e incompatibilidad de los distintos usos de las parcelas.

En ciertos casos las NN SS podrán fijar también un porcentaje mínimo de un uso o varios complementarios para permitir una dotación mínima de servicios de equipamientos (por ejemplo, el uso comercial en zonas de Plan Parcial).

Los usos principales y los compatibles correspondientes se encuentran relacionados en cada Ordenanza de Suelo Urbano y las prescripciones para el Suelo Urbanizable.

4.4.6.- Modificación de usos.

La distribución de usos de una parcela o manzana determinada podrá modificarse, siempre que el nuevo uso verifique las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso y el uso asignado por las NN SS.



En ningún caso se superará el aprovechamiento asignado por las Ordenanzas al nuevo uso.

Se cuidará que la modificación no sea contraria al modelo urbanístico propuesto por las NN SS, al menos en:

- * mantener el suelo para equipamientos y espacios libres en las zonas designadas o que presenten carencias de las mismas.
- * potenciar tipologías en lugares donde tienden a ser desplazadas por otras más rentables.
- * respetar las directrices del inventario de edificios y elementos de interés.

4.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.

La composición, fachada, huecos y volúmenes, así como los materiales, habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en donde se sitúen.

Las construcciones en los lugares inmediatos o que formen parte de un conjunto de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo (suelo consolidado).

En particular, cualquier edificación de nueva planta o de reforma que se lleve a cabo en el suelo consolidado, deberá supeditarse a las siguientes condiciones:



- Sólo se admitirán materiales tradicionales en consonancia con los dominantes existentes, aconsejándose al acabado de los parámetros con enfoscados o materiales similares que una vez pintados no desentonen con el resto del conjunto. Se prohíbe expresamente el uso de ladrillo visto, revestimientos de cerámica, fibrocemento, hormigón visto en su totalidad o cualquier otro material cuyo tono y textura no estén en consonancia con el resto del conjunto.

- La cubierta necesariamente será de teja curva cerámica en su color tradicional.

- Los huecos de fachada no desentonarán con los existentes en el conjunto, recomendándose la utilización de carpinterías de madera con postigos de cierre interior, o en todo caso, carpintería metálica de hierro con pintura en negro o en aluminio lacado en color neutro.

Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida, deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabado que las fachadas. Igual tratamiento tendrán los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o altura afecten a la composición panorámica de la localidad.

En toda obra de nueva planta, los cerramientos medianeros se enfoscarán y encalarán, al menos, en caso de no existir edificio contiguo.

Se prohíbe la utilización, tanto en fachadas como medianerías y cubiertas, de superficies metálicas o de fibrocemento, así como el empleo de cerámica y materiales similares.

La Corporación Municipal exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso. Igualmente, podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación existente que, en forma notoria y permanente, está en contraposición con las condiciones estéticas expuestas e



impuestas por éstas normas.

CAPITULO V.- NORMAS REFERENTES A LA URBANIZACION

5.1.- AMBITO DE APLICACION

En este capítulo se establecen las normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo directo de las Normas Subsidiarias o como desarrollo de los Planes Especiales, Planes Parciales y/o Estudios de Detalle.

Dicha normativa tiene por objeto definir las condiciones mínimas que habrán de cumplir los servicios de red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, jardinería y demás obras de urbanización no definidas en las Normas Subsidiarias y que se han de realizar para llevar a la práctica la totalidad de sus determinaciones.

5.2.- PROYECTOS DE URBANIZACION

Los proyectos de Urbanización tendrán por finalidad llevar la práctica los Planes, a cuyo efecto detallarán las obras que comprenden con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

Estos Proyectos de Urbanización se podrán referir a la totalidad de la zona afectada por el Plan o a sólo uno o varios polígonos según las necesidades de desarrollo del municipio. No podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación. No podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o



régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación de las Normas o Plan

Los proyectos de urbanización contendrán los documentos siguientes:

- a) Memoria de las características de las obras, en la que se indiquen el orden y plazo de realización.
- b) Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos detallados de las obras y servicios.
- d) Presupuesto de todas las obras de servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros precisos.
- e) Pliego de condiciones económico-facultativas.

5.3.- CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LAS VIAS DE CIRCULACION RODADA O PEATONAL

Las vías rodadas y las sendas para peatones se adaptarán a las alineaciones que se fijan en los planos de ordenación y alineaciones de las presentes Normas. Las características y condiciones de cada uno de los distintos elementos sobre los que se produce la movilidad dentro del municipio se describen a continuación.

A) Tipos de vías.

1) Las vías de acceso son las carreteras que conectan los núcleos con la red de carreteras estatales o provinciales o con otros núcleos.

2) Las vías urbanas constituyen el sistema viario interior al Núcleo. Este sistema deberá presentar una estructura jerarquizada, con funciones perfectamente definidas para cada tipo según su destino y propósito. A este respecto pueden clasificarse en las categorías siguientes:

2.1) Vías de penetración: constituyen la prolongación, a través del núcleo, de las



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo



vías de acceso, conduciendo el tráfico a los principales centros de atracción y enlazando los sectores de distinto carácter. Todo movimiento de tráfico a larga distancia, hacia, desde o en el interior del núcleo, debe ser canalizado por estas vías.

2.2) Vías distribuidoras: Distribuyen el tráfico en el interior de los sectores de distinto carácter (residencial, comercial, deportivo, etc.), formando el enlace entre las vías de penetración y las de servicio.

2.3) Vías de servicio: Dan acceso directo a los edificios y terrenos partiendo de las vías distribuidoras.

B) Zonas ambientales.

Reciben esta denominación las zonas libres de tráfico ajeno, a las que consideraciones de ambiente predominan sobre el uso de vehículos. Los espacios comprendidos entre las vías de penetración deben tener este carácter. Esas condiciones ambientales variarán según el tipo de zonas, pudiendo llegar por ejemplo en zonas comerciales, a exigir la supresión del tráfico rodado.

C) Trazado.

Las vías de distribución y servicio se localizan en el interior de las zonas ambientales, a las que sirven y que están rodeadas, pero no cruzadas por las vías de penetración. El trazado se proyectará de forma que en los desplazamientos entre las distintas zonas de los núcleos resulten más atractivas para el automovilista a través de las vías de penetración. En estas vías, al ser su misión facilitar un tráfico seguro y sin trabas, deberán preverse restricciones apropiadas en el acceso a parcelas y en el aparcamiento, pudiendo llegar a prohibirse accesos directos a fincas y aparcamientos en calza-



da. También podrá ser necesario imponer restricciones en las vías distribuidoras, sobre todo en lo que concierne el aparcamiento.

D) Condiciones mínimas de trazado.

Las condiciones mínimas de trazado se exigirán según la topografía del terreno por el que discurren. A tal efecto se clasificará éste en una de las categorías siguientes.

- Llano ondulado.- Accidentado. - Muy accidentado.

La determinación de estas categorías, por la dificultad que entraña su definición objetiva, se dejará al buen juicio del proyectista.

E) Sendas para peatones.

Debe planearse una red secundaria de sendas para peatones, de forma preferente separada del tráfico de vehículos. Dará acceso desde las viviendas a comercios, escuelas, espacios abiertos, etc., independientemente del sistema general de vías rodadas. Deberá estar ligada a las paradas de autobuses y aparcamientos.

Los cruces de la red peatonal con la de tráfico rodado se localizarán en puntos en los que la velocidad de los automóviles se vea forzosamente reducida.

Cuando se prevea una intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/hora en ambos sentidos se establecerán pasos de peatones en otro nivel, procurando elegir para su emplazamiento los puntos de topografía favorable, por ejemplo cuando la vía rodada va en trinchera. El ancho mínimo de las sendas será de 1,00 metro. En su trazado debe hacerse siempre una adecuada composición estética conjugando alineaciones, plazoletas y zonas verdes.

Dentro de la denominación de "vía peatonal"

AN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

72



podrán considerarse las vías sin tráfico rodado, reservadas a peatones, en un sector comercial, y casos análogos. Sin imponer normas al respecto se recomienda una especial atención a la calidad y estética de la solución que se proyecte.

F) Secciones transversales.

La sección transversal será en relación del tráfico previsto, bastando en general con vías de dos carriles para ambas direcciones, pero pudiendo llegarse a precisar, en la vías de acceso y penetración, dos carriles por dirección con mediana separadora.

En las vías de acceso y penetración se dotará a las curvas del peralte preciso según su radio de curvatura y velocidad específica. En la de distribución y servicios se limitará a un máximo del 4 por ciento.

Las vías distribuidoras y de servicio, llevarán aceras para peatones a ambos lados, siendo aconsejable que estén separadas de la calzada por una zona libre para elemento ornamental.

G) Firmes y pavimentos.

El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza y espesor, será función de:

- La intensidad y naturaleza del tráfico que soporte.
- La naturaleza del terreno de cimentación.
- Las condiciones climáticas de la zona.
- Los recursos disponibles en la zona de emplazamiento.

En todo caso deberá justificarse el tipo y espesor de firme adoptado.

H) Aparcamientos.

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA 73



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

Es fundamental un correcto planeamiento del número de plazas de aparcamiento, de su distribución y de su situación. Según su uso se pueden clasificar en públicos y privados, pudiendo ser por sus características, cubiertos y descubiertos. El número de plazas será el estipulado en el anexo al Reglamento de Planeamiento.

5.4.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS E HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIO

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 250 litros por habitante y día, debiendo estar garantizado el suministro a la población que residirá y/o trabajará en las nuevas urbanizaciones, y que se calculará en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada. Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario.

Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

En las zonas que sean previsibles mayores consumos por razón de su actividad (industriales fundamentalmente), se dotará con un caudal mínimo de 20 m³/día, para cada una de las actividades establecidas.

En todo caso será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de dos días de consumo, y la presión mínima en el punto más favorable de la red será de una atmósfera.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de

ANEXO 5.4. DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA 74



la red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios del tipo 80 mm., de acuerdo con la Norma Básica NBE-CPI 91, sobre condiciones de Protección contra incendios en los edificios.

5.5.- SANEAMIENTO

Se tendrá en cuenta las correspondientes Norma tecnológicas de la Edificación.

Se podrá adoptar cualquiera de los dos sistemas unitario o separador, de acuerdo con las condiciones locales de pendientes caudal, desagües y economía de instalaciones y servicio.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

Todas las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público), y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines.

Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables mediante pozos de registro, separados a una distancia inferior a 50 m.

En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automáticas de capacidad adecuada.

Para la recogida de agua de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.

El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,20 m. por debajo de la superficie del terreno, ni a menos de 50 cm. por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm. por debajo de cualquier conducción eléctrica.

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA 75



5.6.- CONDICIONES DE DEPURACION Y VERTIDO

Para verter al subsuelo, previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe técnico.

Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.

No se permitirá el vertido de agua a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrase en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

Jamás el afluente de la estación depuradora podrá ser empleado para el riego, por sus posibles repercusiones en la salud pública.

La distancia a la estación depuradora se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación que contempla estos casos (Circular de la Comisión Central de Saneamiento, "B.O.E." de 10 de Mayo de 1968).

En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, y por el carácter extensivo de las edificaciones, se propusiera la solución de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de las aguas residuales, deberá efectuarse la captación de agua para usos domésticos en una zona que no pueda resultar contaminada por los afluentes de las fosas sépticas o los pozos absorbentes correspondientes, efectuando sus distribuciones a las viviendas mediante red general. Las normas para su construcción estarán a lo dispuesto en la O.M. de 23 de Abril de 1969 del Ministerio de Obras Públicas. En todo caso, se tendrá en cuenta lo siguiente: podrá permitirse la solución de fosa séptica en el caso de vivienda unifamiliar o plurifamiliar siempre que no se trate de conjuntos de más de 50 vecinos, situándose éstas a una distancia superior a 4 m. de los lindes del vecino



y a 50 m. de las captaciones de agua potable.

El Ayuntamiento podrá crear o contratar un Servicio de Mantenimiento de fosas Sépticas y depuradoras de pequeña capacidad, cobrando al usuario su coste, así como imponer una periodicidad de aplicación en función de las características de la fosa o depuradora.

5.7.- ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, de 20 de Septiembre de 1973, Reglamento de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1986 y con cuantas Normas vigentes sean de aplicación.

La red de suministro de energía eléctrica, así como los centros de transformación, se determinarán en función de los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes, de las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación y por el alumbrado público.

Toda instalación de nueva planta de red de suministro de energía eléctrica y alumbrado, se realizará en trazado subterráneo.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias, tomando como punto de medida aquel situado a una distancia del pavimento entre 1 y 1,5 m. La uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de las instalaciones irán protegidos con la toma de tierra y dispondrán de registro. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 kw/h. por habitante.

5.8.- OTROS SERVICIOS

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA 77

Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo



La instalación de los servicios de telefonía quedará prevista en los proyectos de urbanización que se redacten debiendo ajustarse a las determinaciones de la Compañía Telefónica.

Igualmente se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental de funcionamiento de las comunidades. Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 kg. (Habitante/día, equivalente a un volumen medio de 1 litro). Se recomienda su recogida en autocamiones adecuados que podrán verter a estaciones de recogida, definitivas o intermedias, especialmente acondicionadas. Todas las instalaciones se situarán a una distancia mínima de 2 Km. del núcleo de población más próximo.



NN 55 DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

78



Carion Malagón S.L.- Arquitectura y Urbanismo

TITULO III.- REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CAPITULO VI.-

6.1.- DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS.

6.1.1.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicable.

6.1.2.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a.- ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b.- ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma en que establezca la legislación urbanística aplicable.

c.- costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d.- solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos co-



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

rrrespondientes en los plazos establecidos.

e.- edificar los solares en el plazo previsto en la respectiva licencia.

6.2.- FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a.- a urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

b.- al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos fijados por esta Ley.

c.- a edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d.- a la edificación, consistente en incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada.

En suelo urbano se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure simultáneamente la ejecución de la urbanización y la edificación.

Para autorizarse en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidades de ejecución, será preciso el cumplimiento de lo establecido en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los propietarios de terrenos incluidos en unidades de ejecución podrán, así mismo, solicitar licencia de

PLAN DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA BO

00179087



edificación antes de que adquiriera la condición de solar, siempre que concurren los requisitos expresados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6.2.1.- Adquisición del derecho: a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación.

La adquisición de estos derechos, así como su extinción o reducción, se acomodará a las determinaciones de los artículos 24 a 42 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

6.3.- ARKAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Por tratarse de un municipio de los incluidos en el apartado 3 de la disposición adicional primera del T. R. de la Ley del Suelo, no serán de aplicación las normas relativas a "delimitación de áreas de reparto" y "cálculo del aprovechamiento tipo". La "definición del aprovechamiento susceptible de apropiación" de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.4 de la citada Ley se determina en cada Unidad de Ejecución.

6.4.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.

SUELO URBANO.- En suelo urbano el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100 % del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva (calculado según describe la Disposición adicional segunda de la citada Ley) o, en caso de no estar el terreno incluido en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento. (art. 27.4 del T.R. de la Ley del Suelo).

En suelo urbano no se establecen Unidades de Ejecución dado que no se presenta en ningún momento la necesidad de que las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se ejecuten de manera unitaria por



SUELO URBANIZABLE.- El suelo urbanizable queda incluido en una única unidad de ejecución (art.144.3 de la citada Ley), de manera que el aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos, será el resultado de referir a su superficie el 85 % del aprovechamiento medio de las mismas.

6.5.- SISTEMAS DE ACTUACION.

Estos han sido descritos ya en el apartado 2.3., indicando las características generales de cada uno de ellos. En estas Normas, todos los sistemas son locales y están incluidos en polígonos o unidades de ejecución, por lo que la justa distribución de cargas y beneficios se producirá a través de los sistemas de Compensación o Cooperación. El sistema elegido en todas las unidades de ejecución es el Compensación, sin perjuicio de que la Administración puede decidir en un momento determinado impulsar el desarrollo de un determinado ámbito, para lo que deberá de decidirse por cualquiera de los otros dos sistemas de actuación, siguiendo el procedimiento establecido en el apartado 149.1 de la LS 1992.

6.6.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN. CRITERIOS.

No se delimitan unidades de ejecución en suelo urbano toda vez que la ampliación de casco se realiza en todos los casos como delimitación de suelo apto para urbanizar, no quedando bolsas dentro del suelo calificado como suelo urbano susceptibles de redistribución de beneficios y cargas, tal y como ha quedado recogido en 6.4.

No obstante, con objeto de facilitar la gestión y desarrollo de las mismas, los particulares interesados y la Entidad Local o Urbanística actuante, podrán delimitar unidades de ejecución (siempre siguiendo los criterios que establece el artículo anteriormente citado), según el procedimiento establecido en el artículo 146.2 de la citada Ley.

En suelo urbanizable las áreas delimitadas para su

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRANA B2



En suelo urbano, estos ámbitos urbanos en estas Normas, quedan completos en su ordenación (alineaciones, rasantes, altura de la edificación, aprovechamientos), a excepción de la determinación referente a la localización de los espacios libres en muchos casos, que se establecerá mediante la redacción de un Estudio de Detalle, tal y como se establece en el artículo 91 de la citada Ley y en el 65 del Reglamento del Planeamiento.

La gestión de estos espacios se realizará por el sistemas de actuación previstos para cada una de ellas en estas Normas, si bien, la modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 149 de la citada Ley.

La tramitación a seguir para el desarrollo de estos ámbitos, que deberá de pasar por la redacción de un proyecto de urbanización, se acomodará a lo establecido en los artículos 157 al 212 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los coeficientes de ponderación relativa, a efectos del cálculo del aprovechamiento medio (según la disposición adicional segunda de la LS 1992), tienen para todos los ámbitos urbanos delimitados por unidades de ejecución por valor 1, como coeficiente de localización, dado el carácter homogéneo que en cada unidad de ejecución presentan los espacios comprendidos en las mismas: el coeficiente de uso será función del tipo de ordenación de la edificación que se asigne a cada área, y resulta los siguientes:

manzana cerrada	0.75
unifamiliar en hilera	0.90
unifamiliar aislada	1.00

En las unidades de ejecución que se presentan en estas Normas la ordenación de la edificación es homogénea para cada una de ellas, de manera que los coeficientes de uso y localización serán igual a la unidad, independientemente de la tipología de la edificación que estas Normas asignen.

6.7.- SUELO URBANO

Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo



6.7.1.- Ordenanza 1.

* Ámbito de aplicación.-

Comprende las superficies de suelo urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de zonificación y se corresponde con las zonas de asentamiento trogloditas.

* Tipología de la edificación.-

Se pretende el mantenimiento de lo construido actualmente, con la posibilidad de mejora; por tanto será "la cueva" la tipología de edificación, que hemos denominado como construcciones bioclimáticas, en función de las condiciones propias de estas edificaciones, las cuales podrán ser mejoradas en función de un estudio más exhaustivo del mismo.

* Ocupación máxima en plantas.-

La ocupación máxima por plantas, en construcción sobre rasante, será de 10 %.

* Parcela mínima.-

Será la que se corresponda con la parcelación catastral existente en el momento de la aprobación de las presentes Normas, no admitiéndose la subdivisión o parcelación.

* Alineaciones y rasantes.

Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

* Alturas de la edificación.-

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

84



La altura máxima permitida será de una planta sobre rasante.

La máxima altura permitida en planta baja, se determinará según las determinaciones del artículo 4.1.3. en su apartado "Altura libre de pisos".

*** Retranqueos y patios abiertos a fachada.-**

No se fijan.

*** Edificabilidad.-**

La edificabilidad máxima permitida es de 0.10 m²/m², para construcciones sobre rasante, quedando libre y sujeta a las condiciones de construcción la edificabilidad bajo rasante.

*** Cuerpos volados cerrados.-**

*** Balcones o voladizos abiertos.-**

*** Usos permitidos.-**

El uso exclusivo es el residencial, admitiéndose únicamente la construcción bioclimática.

Se permitirán discrecionalmente aquellas actividades industriales correspondientes a la 1ª y 2ª categorías, definidas en el artículo 4.4.2. y en las condiciones que se marcan en el mismo. También se permitirán los usos públicos: residenciales, culturales, religiosos, administrativos, de enseñanza y comerciales.

*** Usos prohibidos.-**

No se permiten los usos de industrias de categoría superior a la segunda.

HN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA 85



6.7.2.- Ordenanza 2.

* **Ámbito de aplicación.-**

Comprende las superficies de suelo urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de zonificación. En este área se pretende conservar la imagen de las laderas donde se asienta el medio urbano, al igual que en la Ordenanza 1.

* **Tipología de la edificación.-**

Será, para todo este ámbito, la construcción bioclimática, con un porcentaje de vivienda aislada o en hilera.

* **Ocupación máxima en plantas.-**

La ocupación máxima por plantas, en construcción sobre rasante, será del 25 %, tanto en planta baja como en superior.

* **Parcela mínima.-**

Será la que se corresponda con la parcelación catastral existente en el momento de la aprobación de las presentes Normas. Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia de edificación sea el resultado de una subdivisión o reparcelación, se considerará como parcela mínima aquella que tenga una superficie mínima de 80 m² y un frente de fachada de 7 mts lineales.

* **Alineaciones y rasantes**

Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAÑA

B6



*** Alturas de la edificación.-**

La altura permitida como máximo será de dos plantas sobre rasante y se determinará la altura en metros según las determinaciones del artículo 4.1.3. en su apartado "Altura libre de pisos".

*** Retranqueos y patios abiertos a fachada.-**

La construcción sobre rasante estará adosada a la ladera posterior del terreno, conectada a la construcción bajo rasante.

*** Edificabilidad.-**

La edificabilidad máxima permitida es de 0.40 m²/m².

*** Cuerpos volados cerrados.-**

No se admiten cuerpos volados cerrados, permitiéndose miradores en las condiciones que se establecen en el apartado 4.1.6 de estas Normas, con la limitación de que su recorrido máximo a lo largo de la fachada, con respecto a la longitud de ésta no será superior al 30%.

*** Balcones o voladizos abiertos.-**

Se admiten en las condiciones del apartado 4.1.6. La longitud total de recorrido de los balcones a lo largo de la fachada (a la que habrá que sumar los miradores en el caso de que existan), no podrá ser superior al 65 % de la longitud total de la fachada, con una separación mínima de 125 cm a las medianerías.

*** Usos permitidos.-**

NORMAS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

87



El uso predominante es el de residencial, admitiéndose únicamente la vivienda en hilera en combinación con la construcción bioclimática.

Se permitirán discrecionalmente aquellas actividades industriales correspondientes a la 1ª y 2ª categorías, definidas en el artículo 4.4.2. y en las condiciones que se marcan en el mismo. También se permitirán los usos públicos: residenciales, culturales, religiosos, administrativos, sanitarios, asistenciales, de enseñanza y comerciales.

*** Usos prohibidos.-**

No se permiten los usos de industrias de categoría superior a la segunda.

6.7.3.- Ordenanza 3.

*** Ambito de aplicación.-**

Comprende las superficies de suelo urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de zonificación.

*** Tipología de la edificación.-**

Será la vivienda aislada o en hilera, o manzana cerrada.

*** Ocupación máxima en plantas.-**

La ocupación máxima por plantas, estará en función de la tipología de la edificación a desarrollar:

Ordenación en manzana cerrada.

La superficie máxima de ocupación para todas las plantas será del 80 %.



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

Ordenación de vivienda en hilera.

La superficie máxima de ocupación para todas las plantas será del 65 %.

Ordenación de vivienda aislada.

La superficie máxima de ocupación para todas las plantas será del 40 %.

*** Parcela mínima.-**

Ordenación en manzana cerrada.

Será la que se corresponda con la parcelación catastral existente en el momento de la aprobación de las presentes Normas. Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia de edificación sea el resultado de una subdivisión o reparcelación, se considerará como parcela mínima aquella que tenga una superficie mínima de 100 m² y un frente de fachada de 7 mts lineales.

Ordenación de vivienda en hilera.

Será aquella que tenga un frente de fachada de 7 metros lineales y una superficie de 120 m².

Ordenación de vivienda aislada.

Será aquella que tenga un frente de fachada de 14 metros lineales y una superficie de 300 m².

*** Alineaciones y rasantes**

Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

*** Alturas de la edificación.-**

La altura permitida como máximo será de dos

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

89



plantas sobre rasante y se determinará la altura en metros según las determinaciones del artículo 4.1.3. en su apartado "Altura libre de pisos".

* Retranqueos y patios abiertos a fachada.-

Dentro de este perímetro, se permiten retranqueos y patios abiertos a fachada en aquellas manzanas con Ordenación de manzana cerrada y en las condiciones que se estipulan en los apartados correspondientes a estos conceptos.

Ordenación de vivienda en hilera.

La edificación se retranqueará de la línea de fachada una distancia mínima de 3 metros, permitiéndose la aproximación a dicha línea en el caso de tratarse del cuerpo de la edificación correspondiente a la cochera y balcones o voladizos abiertos.

La edificación se deberá adosar a las medianerías, y en el caso que se opte por la separación a las mismas se deberá respetar una distancia mínima de 300 cm.

Ordenación de vivienda en hilera.

La edificación se retranqueará de la línea de fachada y de las medianerías una distancia mínima de 3 metros, permitiéndose la aproximación a dicha línea en el caso de tratarse del cuerpo de la edificación correspondiente a balcones o voladizos abiertos.

* Edificabilidad.-

Ordenación en manzana cerrada.

La edificabilidad máxima permitida es de 0.80 m²/m².

Ordenación de vivienda en hilera.



Carlos Malagón S.L.- Arquitectura y Urbanismo

La edificabilidad máxima permitida es de 0.80 m²/m².

Ordenación de vivienda aislada.

La edificabilidad máxima permitida es de 0.80 m²/m².

*** Cuerpos volados cerrados.-**

Fuera de las alineaciones oficiales y sus retranqueos no se admiten cuerpos volados cerrados, permitiéndose miradores en las condiciones que se establecen en el apartado 4.1.6 de estas Normas y en el apartado de "* Retranqueos y patios abiertos a fachada." de este punto, con la limitación de que su recorrido máximo a lo largo de la fachada, con respecto a la longitud de ésta no será superior al 30%.

*** Balcones o voladizos abiertos.-**

Se admiten en las condiciones del apartado 4.1.6. La longitud total de recorrido de los balcones a lo largo de la fachada (a la que habrá que sumar los miradores en el caso de que existan), no podrá ser superior al 65 % de la longitud total de la fachada, con una separación mínima de 125 cm a las medianerías, en el caso de que existan.

*** Usos permitidos.-**

El uso predominante es el de residencial, admitiéndose la edificación unifamiliar (vivienda en hilera o vivienda aislada) o plurifamiliar (para el caso de manzana cerrada).

Se permitirán discrecionalmente aquellas actividades industriales correspondientes a la 1ª y 2ª categorías, definidas en el artículo 4.4.2. y en las condiciones que se marcan en el mismo. También se permitirán los usos públicos: residenciales, culturales, religiosos, administrativos, sanitarios,



asistenciales, de enseñanza y comerciales.

*** Usos prohibidos.-**

No se permiten los usos de industrias de categoría superior a la segunda.

6.7.4.- ZONA CORRESPONDIENTE A LOS EQUIPAMIENTOS.

*** Ambito de aplicación.-**

Comprende las superficies de suelo urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de zonificación.

*** Tipología de la edificación.-**

Será en bloque exento.

*** Ocupación máxima en plantas.-**

Estará en función de las necesidades, pudiendo llegar como máximo a 100 % en planta baja y 80 % en planta superior.

*** Parcela mínima.-**

No se define.

*** Alineaciones y rasantes**

Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

*** Alturas de la edificación.-**



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

La altura permitida como máximo será de dos plantas sobre rasante y se determinará la altura en metros según las determinaciones del artículo 4.1.3. en su apartado "Altura libre de pisos".

*** Retranqueos y patios abiertos a fachada.-**

Dentro de este tipo de Ordenanza la edificación podrá retranquearse de la línea de fachada, haciéndolo en su caso a una distancia no inferior a 3 metros. Lo mismo se establece en relación a las medianerías.

*** Edificabilidad.-**

La edificabilidad máxima permitida es de 1.60 m²/m².

*** Cuerpos volados cerrados.-**

No se admiten cuerpos volados cerrados, permitiéndose miradores en las condiciones que se establecen en el apartado 4.1.6 de estas Normas, con la limitación de que su recorrido máximo a lo largo de la fachada, con respecto a la longitud de ésta no será superior al 30%.

*** Balcones o voladizos abiertos.-**

Se admiten en las condiciones del apartado 4.1.6. La longitud total de recorrido de los balcones a lo largo de la fachada (a la que habrá que sumar los miradores en el caso de que existan), no podrá ser superior al 65 % de la longitud total de la fachada, con una separación mínima de 125 cm a las medianerías.

*** Usos permitidos.-**

El uso permitido es el de equipamiento en cual-



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

quiera de sus categorías, permitiéndose la edificación de una vivienda para portería o guarda, con una superficie construida inferior al 10 % de la superficie total construida.

*** Usos prohibidos.-**

No se permiten los usos de industrias, en ninguna de sus categorías, ni los residenciales, a excepción de lo indicado en el apartado anterior.

6.7.5.- ZONA CORRESPONDIENTE AL USO INDUSTRIAL.

*** Ambito de aplicación.-**

Comprende las superficies de suelo urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de zonificación.

*** Tipología de la edificación.-**

Vendrá definida por las condiciones de ocupación, retranqueos, etc... que a continuación se determinan.

*** Ocupación máxima en plantas.-**

Será de 75 %.

*** Parcela mínima.-**

Se establece como parcela mínima indivisible aquella que tenga una superficie de 250 m² y un frente mínimo de fachada de 12 mts.

*** Alineaciones y rasantes**

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

94



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

*** Alturas de la edificación.-**

La altura permitida como máximo será de dos plantas, para el caso de edificios representativos de la actividad a desarrollar en cada parcela, y de 7 mts, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano que delimita la altura útil, para el caso de cualquier otro tipo de instalación.

En suelo urbanizable el Plan Parcial correspondiente determinará la altura máxima.

*** Retranqueos y patios abiertos a fachada.-**

Las edificaciones se retranquearán 4 mts a la línea de calle.

Las edificaciones se plantean adosadas a medianerías, y en el caso de que se opte por la separación a los linderos se deberá de respetar una distancia mínima de 3 mts.

*** Edificabilidad.-**

La edificabilidad máxima permitida es de 1.00 m²/m².

*** Cuerpos volados cerrados.-**

No se admiten cuerpos volados cerrados, permitiéndose para los edificios representativos miradores en las condiciones que se establecen en el apartado 4.1.6 de estas Normas, con la limitación de que su recorrido máximo a lo largo de la fachada, con respecto a la longitud de ésta no será superior al 50%.



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

* Balcones o voladizos abiertos.-

Se admiten en las condiciones del apartado 4.1.6. La longitud total de recorrido de los balcones a lo largo de la fachada (a la que habrá que sumar los miradores en el caso de que existan), no podrá ser superior al 65 % de la longitud total de la fachada, con una separación mínima de 125 cm a las medianerías.

* Usos permitidos.-

El uso predominante es el industrial, permitiéndose todas aquellas actividades de almacenaje, conservación, exposición, etc... y la edificación de una vivienda para portería o guarda, con una superficie construida inferior al 10 % de la superficie total construida.

* Usos prohibidos.-

No se permiten los usos de industrias definidas como insalubres y/o peligrosas en el Decreto del 30 de noviembre de 1961, así como el uso residencial o público de cualquier índole.

En suelo urbanizable el Plan Parcial correspondiente determinará los usos prohibidos y permitidos.

6.7.6.- ESPACIOS LIBRES.

* Ambito de aplicación.-

Comprende las superficies de suelo urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de zonificación.

* Tipología de la edificación.-

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

96



Edificación aislada.

*** Ocupación máxima en plantas.-**

Será de 3 % de la Parcela.

*** Alineaciones y rasantes**

Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

*** Alturas de la edificación.-**

La altura permitida como máximo será de una planta y 7 mts.

*** Retranqueos y patios abiertos a fachada.-**

Las construcciones en estos espacios se retranquearán de la línea de calle y de las lindes un mínimo de 6 mts.

*** Edificabilidad.-**

La edificabilidad es el resultado de las condiciones anteriores.

*** Usos permitidos.-**

Serán todos los relacionados con aquellas actividades culturales o recreativas de uso público.



6.8.- SUELO URBANIZABLE. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA ZONA O UNIDAD DE EJECUCIÓN.

* POLÍGONOS P-1, P-2, P-3 y P-4.

Ambito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbanizable así calificadas en el correspondiente plano de zonificación.

Tipología de la edificación.

La edificación será la definida en ORDENACION DE LA EDIFICACION como "edificación en vivienda unifamiliar (U)".

Parcela mínima.

Será la que defina, para cada tipo de vivienda unifamiliar, el correspondiente Plan Parcial, y siempre que cumpla los estándares mínimos contemplados en la Normativa para Suelo Urbano. (Será aquella que tenga un frente de fachada de 7 metros lineales y una superficie de 120 m² para la vivienda unifamiliar en hilera y aquella que tenga un frente de fachada de 14 metros lineales y una superficie de 300 m² para la vivienda unifamiliar aislada).

Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Las alineaciones y las rasantes serán las que fijen los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle. La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas.

Edificabilidad.

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

98



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

La edificabilidad máxima permitida para la superficie bruta será de 0,45 m²/m², con una densidad máxima de 40 viviendas por hectárea.

Usos permitidos.

El uso predominante es el residencial, en vivienda unifamiliar. Se permitirán aquellas actividades industriales correspondientes a la 1ª, 2ª y 3ª categorías, definidas en el artículo 4.4.2., y en las condiciones que se marcan en el mismo. También se permitirán los usos públicos: residenciales, culturales, religiosos, administrativos, sanitarios, asistenciales, de enseñanza, comerciales, recreativos y deportivos.

Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industrias de categoría superior a la tercera.

Sistema de actuación.

Compensación.

* POLIGONO P-5.

Ambito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbanizable así calificadas en el correspondiente plano de zonificación.

Tipología de la edificación.

Vendrá definida por las condiciones de ocupación, retranqueos, etc... que a continuación se determinan.

Parcela mínima.





Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

Se establece como parcela mínima indivisible aquella que tenga una superficie de 250 m² y un frente mínimo de fachada de 12 mts.

Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Las alineaciones y las rasantes serán las que fijen los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle. La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida para la superficie bruta será de 0,60 m²/m².

Usos permitidos.

El uso predominante es el industrial. Se permitirán aquellas actividades industriales correspondientes a la 1ª, 2ª, 3ª y 4ª categorías, definidas en el artículo 4.4.2., y en las condiciones que se marcan en el mismo. También se permitirán los usos Públicos: culturales, religiosos, administrativos, sanitarios, asistenciales, de enseñanza, comerciales, recreativos y deportivos, sin limitación.

Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industrias de categoría superior a la cuarta.

Sistema de actuación.

Compensación.

* POLIGONO P-6.

NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

100



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo



Ambito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbanizable así calificadas en el correspondiente plano de zonificación.

Tipología de la edificación.

Vendrá definida por las condiciones de ocupación, retranqueos, etc... que a continuación se determinan.

Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima indivisible aquella que tenga una superficie de 250 m² y un frente mínimo de fachada de 12 mts.

Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Las alineaciones y las rasantes serán las que fijen los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle. La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida para la superficie bruta será de 0,60 m²/m².

Usos permitidos.

El uso predominante es el industrial. Se permitirán aquellas actividades industriales correspondientes a la 1ª, 2ª, 3ª y 4ª categorías, definidas en el artículo 4.4.2., y en las condiciones que se marcan en el mismo. También se permitirán los usos Residenciales y Públicos: culturales, religiosos, administrativos, sanitarios, asistenciales, de enseñanza, comerciales, recreativos y deportivos, hasta un 40 % del total del Polígono.



Usos prohibidos.

Excepcionalmente se podrán autorizar actividades industriales correspondientes a la 5ª categoría.

Sistema de actuación.

Compensación.

6.9.- ORDEN DE PRIORIDADES Y PLAZOS PARA LA EJECUCION DE ESTAS NORMAS

Las presentes Normas están dimensionadas para un plazo de desarrollo urbano de ocho años, que en lo que respecta al presente apartado, se considera el mismo dividido en dos cuatrienios

PRIMER CUATRIENIO:

Deberán de ejecutarse hasta alcanzar su urbanización la totalidad de las Unidades de Ejecución de Suelo Urbanizable en contacto con el caso urbano. Se habrán de redactar en este cuatrienio los Planes Parciales y proyectos de urbanización correspondientes al suelo urbanizable definido en este apartado (P-2, P-3, P-4 y P-5).

SEGUNDO CUATRIENIO:

Deberán de ejecutarse el resto de las determinaciones de estas Normas (P-1) y (P-6).



TITULO IV.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO VII.

7.1.- CONCEPTO

El suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal no incluidos dentro del suelo urbano o de las áreas aptas para la urbanización (suelo urbanizable), por no ser adecuados para albergar nuevas edificaciones, bien por su valor ecológico o productivo, como es el caso de la zona de Vega, o bien por no ser necesarios para nuevos asentamientos urbanos, según las previsiones de crecimiento de los núcleos de población integrados en el término municipal.

7.2.- DESTINO

No podrá ser destinado a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo establecido en los apartados siguientes.

7.3.- PROHIBICIONES Y AUTORIZACIONES DE CARACTER GENERAL.

A.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones no podrán efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus fines correspondientes.

B.- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

C.- Además, se observarán las siguientes reglas:

PLANES DE PLANEAMIENTO DE CORTÉS Y GRAENA 103



— No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento.

— Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con el procedimiento establecido en el apartado 2º del artículo 16 de la Ley del Suelo de 1992.

7.4.- AFECCIONES URBANISTICAS

El término municipal de Cortes y Graena se encuentra afectado por las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.

7.5.- CLASIFICACION

El suelo no urbanizable se subclasifica en no urbanizable Protegido, delimitado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, y en no urbanizable ordinario. Los espacios definidos por estas subclases de suelo se encuentra delimitados en el plano de clasificación de suelo.

7.6.- ACCIONES CARACTERISTICAS PERMITIDAS Y PROHIBIDAS SEGUN SU CLASIFICACION.



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

7.6.1.- Suelo No Urbanizable Protegido.

La normativa para este tipo de suelo se identifica exactamente con la que el Plan Especial de Protección del Medio Físico establece para los "Vegas de las Hoyas de Guadix", enmarcadas dentro de los establecido como "Paisajes Agrarios Singulares", de manera que cuando en lo sucesivo se haga referencia a algún articulado, se trata de las disposiciones que en ellos establece dicho Plan.

En estos espacios se prohíbe expresamente:

- a.- Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b.- Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- c.- Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d.- Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- e.- Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f.- Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
- g.- Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a.- Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación

PLAN DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA 105



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo



de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

b.- Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

c.- Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

d.- Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

e.- Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 38.3 h (reflejada en el epígrafe anterior).

f.- Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23 del P.E.P.M.F. En cualquier caso ser preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

7.6.2.- Suelo No Urbanizable Ordinario.

Se incluyen en esta clase de suelo todos los terrenos del suelo no urbanizable del término municipal no incluidos en el apartado anterior. Son en general aquellos espacios de predominancia agrícola de secano arbóreo y herbáceo y zonas montañosas de menor interés ecológico, paisajístico o productivo.



Son acciones prohibidas:

- a.- La construcción de edificios aislados destinados a vivienda colectiva o aquellas unifamiliares que conlleven el riesgo de formación de núcleo de población.
- b.- El vertido de escombros y residuos sólidos fuera de las zonas específicamente destinadas a este fin por el Ayuntamiento.
- c.- La tala indiscriminada de arbolado autóctono.

Son acciones permitidas:

- a.- Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura; las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. (Art. 85. de la L.S. y 45 del R.G.).
- b.- La construcción de edificios, industrias agropecuarias e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. También se permitirán las instalaciones de carácter social, recreativo y deportivo, que por su naturaleza, carácter, tamaño, etc. exijan situarse también en el medio no urbano, así como las construcción de campings. El procedimiento a seguir para la autorización de estas actuaciones será el establecido en el artículo 44.2 del R.G.

Otras prescripciones:

- a.- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición de aislada, conforme a



Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo

las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. (Art. 85.3 L.S.).

b.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto por la legislación agraria. (Art. 85.4 de la L.S.).

7.7.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACION Y MEDIDAS QUE IMPOSIBILITEN SU FORMACION.

Se entiende por *núcleo de población* el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanos comunes de luz, agua, accesos rodados, todos o parte de ellos, y que está constituido por unidades familiares no vinculadas a la producción agraria, y que, en general, represente una actuación que comporte una transformación de hecho del valor inicial de ese suelo rústico en valor urbanístico, como pueden ser:

- La parcelación de ese suelo con la finalidad de su urbanización.
- La construcción de vías asfaltadas.
- La introducción de servicios propiamente urbanos en el interior de esas parcelas.
- La aparición de edificios en este suelo con características propias de núcleos urbanos, etc.

Las medidas que imposibiliten la formación de un núcleo de población serán las que conduzcan a evitar que se genere cualquiera de las actuaciones anteriormente expuestas. En cualquier caso, todas aquellas edificaciones que están destinadas a la explotación agraria o aquellas viviendas unifamiliares que se implanten en el medio rural, habrán de atenerse a las siguientes condiciones, aparte de lo establecido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico provincial:



Carlos Malagón S.L.- Arquitectura y Urbanismo

- La superficie mínima que habrán de tener las parcelas sobre las que se pretenda realizar un acto de edificación de tipo residencial para cada uno de los tipos de suelo así como la edificabilidad máxima se establece en los siguientes parámetros:

Agrícola Secano: 7,00 Ha. 0.002 m²/m².
Agrícola Regadío: 2,00 Ha. 0.006 m²/m².

- Las edificaciones habrán de retranquearse de los linderos un mínimo de 35 metros para el suelo forestal, y de 7 metros en el de secoano o regadío.

- La altura máxima permitida en estas edificaciones será de 2 plantas y/o 6 metros (ampliable en silos y graneros).

- El tratamiento de los exteriores de estas construcciones se ajustará en lo posible al estilo de la vivienda rural de la Comarca.

No obstante, y al margen del tamaño de las explotaciones agrarias, se permitirán aquellas construcciones para naves y aperos de superficie construida no superior a 10 m² y una planta o 3 m., destinadas a la explotación de las mismas. Artículo 16.3.1ª de la LS 1992.



TITULO V.- CATALOGO DE EDIFICIOS Y NORMAS DE PROTECCION

CAPITULO VIII.

8.1.- CONSIDERACIONES GENERALES.-

1.- El Ayuntamiento encargará la ejecución de un Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico-Artístico, con el fin de recoger y definir los distintos recintos, elementos y parajes de valor arqueológico, paisajístico, tradicional, Histórico-Artístico o típico que existen en el término municipal para su defensa, conservación o realce.

2 - El citado Catálogo, quedará como parte integrante de las presentes Normas Subsidiarias y su vigencia se vincula a la de las mismas.

3 - Será pública la acción de proponer ante el Ayuntamiento o cualquier Organo de Gobierno competente la inclusión en este Catálogo de cualquier recinto, elemento, panorámica o hito que se considere digno de protección o realce

4 - El Ayuntamiento garantizará la conservación y promoverá el enriquecimiento del Patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. A tal efecto, el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en su conservación y custodia, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

5 - El Ayuntamiento, en aplicación del artículo 182 de la Ley del Suelo, podrá ordenar por motivos de interés estético, la ejecución de obras de conservación y reforma de los paramentos visibles desde el exterior. En aplicación del artículo 18 de la misma Ley, ordenará de oficio o a



instancia de cualquier ciudadano, la ejecución de las obras necesarias para la conservación en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público los terrenos, recintos, elementos o parajes.

6 - El Ayuntamiento, en aplicación del artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, una vez transcurrido el plazo que se ordene para la iniciación de las obras antes citadas, podrá ordenar su realización a una empresa privada o realizarlas directamente con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria prevista en la Ley de procedimiento administrativo.

7 - Si a pesar del deber de conservación que obliga a los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico-Artístico, llegara a incoarse expediente de ruina, la administración cultural competente estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración cultural competente.

8 - En toda concesión de licencia sobre inmuebles catalogado el Ayuntamiento podrá fijar condiciones concretas, mediante aval bancario o en metálico, que garanticen el inventario de la edificación y los elementos a conservar.

9 - Cualquier proyecto a realizar en el interior de los recintos o elementos que componen este catálogo, requerirá la previa aprobación por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

10 - Los titulares de bienes incluidos en el presente catálogo, podrán recabar para conservarlos, la cooperación del Ayuntamiento o Diputación Provincial que a tenor del artículo 182.3 de la Ley del Suelo, lo prestarán en



Carlos Malagón S.L.- Arquitectura y Urbanismo

condiciones adecuadas.

11- Legislación aplicable.

Sin perjuicio de las disposiciones establecidas en las presentes Normas, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable, y en particular las siguientes normas:

- a.- Ley 13/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Artístico.
- b.- Decreto 571/1963 de 13 de marzo que recomienda a los Ayuntamientos la vigilancia, conservación de escudos, emblemas, cruces de termino y otras piezas similares con antigüedad superior a 100 años.
- c.- El artículo 73 de la Ley del suelo.

12 - Hasta ahora se ha descrito la Normativa aplicable en esta materia; posteriormente se expondrá documentación gráfica consistente en al menos, una fotografía de los edificios o elementos de interés, que estas Normas estiman necesario proteger, debiendo de ser conservados, pudiendo realizarse obras de consolidación, restauración o reforma para su adecuamiento a las necesidades actuales. Se incluirá el número de catalogación que sirve para su localización en el plano de alineaciones.

El patrimonio histórico artístico de Cortes y Graena es reducido, limitándose al edificio de la iglesia en Graena y al Balneario de los Baños.

Carlos Malagón Luesma
Arquitecto

Granada, mayo de 1993

NN 55 DE PLANEAMIENTO DE CORTES Y GRAENA 112

Carlos Malagón S.L. - Arquitectura y Urbanismo



ANEXO I

Solo serán necesarias las autorizaciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los supuestos legalmente previstos, independientemente de lo recogido en las presentes NN SS de Planeamiento.





ANEXO II.- CUADROS GENERALES DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS.

AII.1.- SUPERFICIES Y CALIFICACION DE SUELO URBANO.

El Suelo Urbano según los usos, arroja las siguientes superficies:

Ordenanza 1	19.63 hectáreas
Ordenanza 2	5.14 hectáreas
Ordenanza 3	6.17 hectáreas
Equipamientos	2.81 hectáreas
Zonas Verdes	1.31 hectáreas
<i>Total Suelo Urbano</i>	<i>35.06 hectáreas</i>

AII.2.- SUPERFICIES Y CALIFICACION DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

El suelo urbanizable, o Suelo Apto para Urbanizar, según las diferentes áreas y calificación, arroja las siguientes superficies:

P-1	Residencial	3.24 hectáreas
P-2	Residencial	1.62 hectáreas
P-3	Residencial	1.71 hectáreas
P-4	Residencial	1.00 hectáreas
P-5	Industrial	3.63 hectáreas
P-6	Industrial	27.26 hectáreas
<i>Total Suelo Apto para Urbanizar</i>		<i>38.46 hectáreas</i>

AII.3.- APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO Y DENSIDAD.

El aprovechamiento estimado en suelo urbano en función de las ordenanzas de aplicación, es el siguiente:

Ordenanza 1	19.630 m ²
Ordenanza 2	20.560 m ²



Ordenanza 3
Equipamientos

74.040 m²
67.440 m²

Se prevé una densidad de viviendas, teniendo en cuenta las especiales características de los asentamientos del Municipio y los datos citados, de 910 viviendas.

AII.4.- APROVECHAMIENTO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Planes parciales residenciales

P-1	14.616 m ²
P-2	7.286 m ²
P-3	7.692 m ²
P-4	4.508 m ²

TOTAL PLANES PARCIALES RESIDENCIALES 34.102 m²

Planes Parciales Industriales

P-5	21.780 m ²
P-6	163.560 m ²

TOTAL PLANES PARCIALES INDUSTRIALES 185.340 m²

En los Planes Parciales con uso Residencial se prevé una densidad de viviendas de 302, de forma que no se supere el límite de densidad marcados para los mismos de cuarenta viviendas por hectárea.

Carlos Malagón Luesma
Arquitecto

Carlos Malagón Luesma
Granada, mayo de 1994